

**COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO  
-EJE TERRITORIAL-**

| 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 04 de julio de 2018, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, analizó el pedido realizado por la señora Nelly Georgina Izurieta Galarraga y Herederos de Julio César Carrera, de 22 de mayo de 2012, a fojas 35 del expediente, en el que solicita se adjudique la faja de terreno colindante con el predio 15767, producto de un relleno de quebrada, en razón de que son los únicos posibles beneficiarios, de dicha faja, ubicada en la calle Ignacio San María 4755, parroquia Rumipamba.

**2.- INFORMES TÉCNICOS:**

**2.1.-** Mediante Informe Técnico N° 150-AT-DMGR-2016, adjunto al oficio No. SGSG-DMGR-AT-2017-849 de 04 de agosto de 2017, a fojas 139 del expediente, el Sr. Dennis Suárez Falconi, Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, en su parte pertinente, señala lo siguiente:

*"Se considera que desde el punto de vista de riesgos identificados, **SI es Factible** continuar con el trámite de la adjudicación del área del terreno solicitada y delimitada por la Dirección Metropolitana de Catastro (...)."*

**2.2.-** Mediante oficio No. DGT-TV-2017-0395 de 05 de septiembre de 2017, a fojas 146 del expediente, el señor Boris Mata Reyes, Administrador Zonal Eugenio Espejo, emite su informe sobre el tema, el que en su parte principal indica:

*"En lo que respecta al área No 2, emite **informe técnico Favorable** para adjudicar una vez que regularice la propiedad del área rellena de quebrada el colindante." (lo resaltado me pertenece)*

**2.3.-** Mediante oficio No. DMC-CE-11124 de 06 de octubre de 2017, a fojas 150-152 del expediente, el Ing. Erwin Arroba Padilla, Coordinador de Gestión Especial Catastral de la Dirección Metropolitana de Catastro, remite la ficha técnica con los datos técnicos del predio en referencia, misma que señala lo siguiente:

"(...)

**FICHA 1 DE 1**

**DATOS TÉCNICOS PARA ADJUDICACIÓN DE ÁREA MUNICIPAL**

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

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

ÁREA (Relleno de quebrada) 104.38 m<sup>2</sup>  
ÁREA TOTAL A ADJUDICARSE 104.38 m<sup>2</sup>

**1.2.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL:**

PROPIETARIO: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

REFERENCIA CATASTRAL: Junto a inmueble clave catastral 11104-12-015 de predio No.15767

RAZÓN: Área Municipal constituye relleno de quebrada

**1.3.- UBICACIÓN:**

PARROQUIA: Rumipamba

BARRIO/ SECTOR: Rumipamba

ZONA: Norte

DIRECCIÓN: Av. 10 de Agosto N35-145 y calle Ignacio San María

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

NORTE: Calle Ignacio San María 40.55 m.

SUR: Propiedad de Izurieta Galarraga Georgina 40.46m  
y Hdrs. (según escrituras)

ESTE: Av. 10 de Agosto N35-145 3.31 m.

OESTE: Propiedad Municipal 2.30 m.

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

| DESCRIPCIÓN | NOMBRE   | CÉDULA      |
|-------------|--|-------------|
| COLINDANTE  | IZURIETA<br>GALÁRRAGA<br>NELLY GEORGINA<br>Y HDRS. | 170225158-6 |

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

| DESCRIPCIÓN                                 | ÁREA<br>m <sup>2</sup> | VALOR m <sup>2</sup><br>SUELO<br>LOTE (USD) | FACTOR<br>CORRECCION | VALOR TOTAL (USD)         |
|---|------------------------|---|----------------------|---------------------------|
| ÁREA  | 104,38                 | 414,00                                      | 0,9                  | 38.891,99                 |
| <b>AVALÚO TOTAL DEL ÁREA A ADJUDICARSE:</b> |                        |   |                      | <b>USD.<br/>38.891,99</b> |

**3. OBSERVACIONES:**

FACTOR CORRECCIÓN 0.9

La presente ficha forma parte integrante Técnico No. 377-GCPM-2016, emitido por esta Dirección en atención a lo solicitado por la Dirección Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles.

"(...)"

**2.4.-** Mediante oficio No. DMGBI-2017-03309 de 18 de octubre de 2017, a fojas 155 del expediente, el Dr. Felipe Córdova Pizarro, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, emite su informe correspondiente en los siguientes términos:

*“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 el área de terreno a ser adjudicada no va a ser de utilidad en el futuro para el Municipio de Quito, por lo que considera favorable se realice la adjudicación.” (lo resaltado me pertenece)*

2.5.- Mediante oficio No. DMF-DIR-2017-1062 de 07 de noviembre de 2017, a fojas 156 del expediente, la Ing. Rosa Chávez, Directora Metropolitana Financiera, emite su informe económico mismo que en su parte pertinente señala:

*“De conformidad con lo que disponen: el artículo 437 literal a) del COOTAD, el cual señala que la venta de los bienes de dominio privado podrá acordarse “a) Si no reportan provecho alguno a las finanzas de los gobiernos autónomos descentralizados ...”, el numeral 4.4.2 de la Resolución de Alcaldía No.A0011 de enero 21 de 2009, que prevé como requisito para el trámite de adjudicaciones, “... el informe económico de la Dirección Metropolitana Financiera (Productividad)”;* así como sobre la base de los informes técnicos y legales que sustentan la recomendación de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, para que se inicie el trámite administrativo correspondiente y se continúe con dicha adjudicación, la Dirección Metropolitana Financiera informa que el área de terreno solicitada en adjudicación por el peticionario, no reporta al momento ingreso o renta alguna al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.”(lo resaltado me corresponde)

### 3.- INFORME LEGAL:

Mediante oficio, expediente procuraduría No. 2017-2639, de 10 de abril de 2018, a fojas 163-164 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano encargado, emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones jurídicas, en su parte pertinente señala:

*“Con fundamento en la normativa legal citada y considerando los informes técnicos mencionados, Procuraduría Metropolitana **emite criterio legal favorable** para que la Comisión de Propiedad y Espacio Público, alcance del Concejo Metropolitano de Quito, la autorización para el cambio de categoría de bien municipal de dominio público a bien municipal de dominio privado, y la enajenación directa de la faja de terreno, producto de relleno de quebrada, a favor de su único colindante la señora Nelly Georgina Izurieta Galarraga y herederos, conforme a los datos técnicos de ubicación, linderos, superficie y avalúo determinados en la ficha técnica, adjunta al oficio No. DMC-CE-001798 de 20 de febrero de 2018, de la Dirección Metropolitana de Catastro; y, con las recomendaciones constantes en los informes de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.*

*El Concejo Metropolitano autorizará a la Procuraduría Metropolitana continuar con los trámites correspondientes hasta la legalización de la presente enajenación.” (lo resaltado me pertenece)*

### 4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

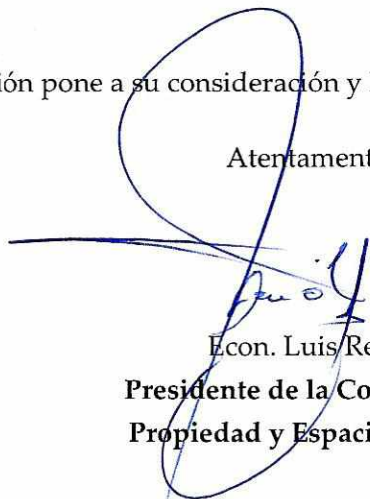
La Comisión de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el expediente, en sesión extraordinaria realizada el 04 de julio de 2018, acoge los criterios técnicos y legal, con fundamento en los artículos 87 literal d), 323, 423, 436, 437, y 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículo ...(5) de la Ordenanza Metropolitana No. 182; y, artículo I.297 del Código Municipal, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano autorice 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, misma que colinda con la propiedad de la señora Nelly Georgina Izurieta Galarraga cónyuge sobreviviente y Herederos de Julio César Carrera, predio No. 15767 (referencial colindante), clave catastral 11104-12-015 (referencial colindante) ubicado en la Av. 10 de agosto N35-145 y calle Ignacio San María, parroquia Rumipamba.

Los adjudicatarios deberán dar cumplimiento a las recomendaciones constantes en el Informe Técnico N° 150-AT-DMGR-2016, adjunto al oficio No. SGSG-DMGR-AT-2017-849 de 04 de agosto de 2017, de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos.

La Dirección Metropolitana Financiera y a la Procuraduría Metropolitana deberán continuar con los trámites que correspondan; así mismo, la Administración Zonal deberá verificar el cumplimiento de las recomendaciones constantes en el informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos.

Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano.

Atentamente,



Econ. Luis Reina

**Presidente de la Comisión de  
Propiedad y Espacio Público**



Abg. Renata Salvador

**Concejala Metropolitana**

| Acción         | Responsable | Unidad: | Fecha:     | Sumilla |
|----------------|-------------|---------|------------|---------|
| Elaborado por: | R. Delgado  | GC      | 2018-07-24 | f       |

(2017-057547)

Adjunto expediente con documentación constante en 164 hojas.

| Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito |               |   |                  |
|---|---------------|---|------------------|
| Registro Entrega Expedientes                          |               |   |                  |
| Concejal  | Fecha entrega |   | Fecha devolución |
| Econ. Luis Reina                                      | 25-07-2018    | f |                  |
| Abg. Renata Salvador                                  |               |   |                  |
| <b>Entrega Alcaldía<br/>Metropolitana</b>             | <b>Fecha</b>  |   | <b>Recepción</b> |

J. Agueri

Señor

ARQUITECTO MARIO VIVERO  
DIRECTOR DE GESTION DE PROPIEDAD MUNICIPAL UGRM  
PRESENTE

De nuestras consideraciones.

Secretaría Metropolitana de Gestión  
De Bienes Inmuebles  
SECRETARÍA

RECIBIDO 15 OCT. 2011  
Nombre: \_\_\_\_\_

Nelly Georgina Izurieta Galarraga, en mi calidad de cónyuge sobreviviente; Jeanne Carrera Izurieta, Nelly Maritza Carrera Izurieta, Nelly Paola Carrera Izurieta, César Carrera Ramírez y Julio Carrera Ramírez, en nuestras calidades de herederos del señor Julio César Carrera, ante usted con las debidas consideraciones, exponemos y solicitamos.

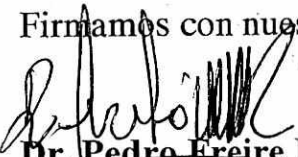
Somos propietarios del bien inmueble ubicado en la calle San María Ignacio 4755 de este Distrito Metropolitano. Colindante a este predio, existe una faja de terreno producto de relleno de quebrada, la misma que está consolidada a nuestra propiedad desde hace algunos años.

Conforme a lo que dispone el artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, las fajas por ser porciones de terreno de reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las de los inmuebles vecinos, ni sea conveniente, de acuerdo con las Ordenanzas Municipales, mantenerlos como espacios verdes comunitarios, por tal motivo estas porciones de terreno sólo podrán ser adjudicadas a los propietarios de los predios colindantes. Como se manifestó anteriormente, esta faja está consolidada con nuestra propiedad y forma un solo cuerpo y así consta en el IRM.

Por lo expuesto, solicito a usted que previo los informes técnicos y legales respectivos, se consiga del Concejo la adjudicación de la faja de terreno a nombre de los propietarios colindantes.

Notificaciones que me corresponda las recibiré en la casilla judicial 3069 del Palacio de Justicia de Quito.

Firmamos con nuestro abogado.

  
Dr. Pedro Freire López  
Matricula 2688 C.A.P.

  
Nelly Izurieta Galarraga

001518-12

35


Hecho y suscritos

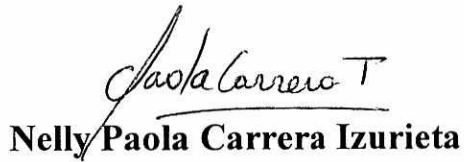
30

**FREIRE & FREIRE**  
**ABOGADOS ASOCIADOS**  
CASILLERO JUDICIAL 3069

---

  
**Jeanne Carrera Izurieta**

  
**Nelly Maritza Carrera I**

  
**Nelly Paola Carrera Izurieta**

  
**César Carrera Ramírez**

  
**Julio Carrera Ramírez**

Oficio N° SGSG-DMGR-AT-2017-849

Quito D.M.,

DESPACHADO 04 AGO 2017

Ingeniero  
Esteban Loayza Sevilla  
**DIRECTOR METROPOLITANA DE GESTIÓN  
DE BIENES INMUEBLES**  
Presente

**Asunto:** Inspección Técnica Predio No. 15767

(Gdoc# 2016\_084898)

2017-115032

De mi consideración:

En respuesta al oficio No. ADJ-0043-1266-013-DMGBI de fecha 21 de abril de 2016, donde solicita emitir el informe técnico actualizado respecto a la factibilidad de realizar la adjudicación de un área de relleno de quebrada, ubicado colindante al predio 15767, en el Sector Rumipamba, Parroquia Rumipamba, conforme lo indica la información proporcionada.

Al respecto, adjunto sírvase encontrar el **Informe Técnico No. 0150-AT-DMGR-2017** en alcance al IT N° 107-AT-DMGR-2012, que contiene las conclusiones y recomendaciones a ser consideradas para su cumplimiento.

Atentamente,

Dennis Suárez Falconí  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE RIESGOS**



| RESPONSABLES    | NOMBRES            | SIGLAS UNIDAD | SUMILLAS |
|-----------------|--------------------|---------------|----------|
| Elaborado por:  | Daysi Remachi      | DMGR-AT       |          |
| Revisado por:   | Victoria Prijodko  | DMGR-AT       |          |
| Autorizado por: | Dennis Suárez      | DMGR-AD       |          |
| Fecha:          | Agosto, 04 de 2017 |               |          |

Anexo: Lo indicado

139  
1150



**Informe Técnico / Alcance al IT N° 107-AT-DMGR-2012  
CALIFICACIÓN DE RIESGO – ADJUDICACIÓN  
Predio No. 15767, C.C. 11104 12 015 000 000 000,  
Propietario: IZURIETA GALARRAGA NELLY GEORGINA Y HRDS  
Fecha de inspección: 31/05/2017**

**1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN**

| Coordenadas<br>WGS 84/UTM 17M    | Administración Zonal      | Parroquia | Nombre del barrio |
|----------------------------------|---------------------------|-----------|-------------------|
| 779473E/9980221S<br>2800m.s.n.m. | NORTE<br>"EUGENIO ESPEJO" | Rumipamba | Rumipamba         |

**2 DESARROLLO DEL INFORME**

| Ítem                      | Descripción  |
|---------------------------|--|
| <b>2.1. Antecedentes</b>  | Mediante oficio No. ADJ-00043-1266-013-DMGBI de fecha 2017-04-21, el ingeniero Esteban Loayza Sevilla, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, solicita a la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad (SGSG) - Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR) del DMQ, emitir el informe técnico actualizado respecto de la factibilidad de realizar la adjudicación de un área de terreno producto de relleno de la quebrada que atraviesa el predio No. 15767; ubicada en la avenida 10 Agosto N35-145 y calle Ignacio San María, Parroquia Rumipamba.  |
| <b>2.2. Observaciones</b> | <p><b>DESCRIPCIÓN GEOLÓGICA</b></p> <p>Acorde con la geomorfología de la zona Norte del DMQ, el predio inspeccionado se ubica sobre una superficie relativamente plana, con una ligera pendiente del 5% (~3°) que desciende hacia el Este, en dirección al Parque La Carolina. Actualmente se conoce que el Norte del DMQ desde la zona del Antiguo Aeropuerto Mariscal Sucre, pasando por el Parque La Carolina hasta el Parque El Ejido, geológicamente constituyó una zona lacustre, cuyos límites estuvieron conformados por las estribaciones bajas del Complejo Volcánico Pichincha al Oeste y la Loma Guangüiltagua al Este. Adicionalmente, es importante precisar que esta loma (Guangüiltagua) representa el rasgo superficial de uno de los segmentos del denominado Sistema de Fallas Inversas de Quito, que divide el DMQ de los valles (Tumbaco-Cumbayá-Los Chillos).</p> <p>No se pudo observar directamente la litología ni secuencia estratigráfica presente en la zona de interés debido al alto grado de consolidación urbana y falta de afloramientos, sin embargo de información secundaria e indirecta se conoce que</p> |

la zona de interés se encuentra sobre una secuencia de estratos sub-horizontales de limos, arenas y arcillas de origen palustre (pantano) y lacustre (pequeños lagos), de varios metros de potencia.

**DESCRIPCIÓN DE AMENAZAS:**

Debido a que en general existe una pendiente muy baja, y al no existir taludes o laderas cercanas, se considera que la zona evaluada presenta muy baja a nula susceptibilidad a movimientos en masa de tipo deslizamientos, caída de rocas o bloques de suelo; sin embargo, debido a que existe un relleno de quebrada e infraestructura sobre dicho relleno, también existe susceptibilidad ante subsidencia en nivel **Moderado (Mapa 4.1.2)**.

En lo concerniente a amenazas volcánicas el predio estaría expuesto a las caídas de cenizas de los centros volcánicos cercanos como es el caso de los volcanes Guagua Pichincha, Cotopaxi y Reventador principalmente, y otros volcanes que son considerados como potencialmente activos (Cayambe, Pululahua, Antisana, Atacazo).

Al ser la ciudad del Quito una zona sísmica, el territorio está expuesto a los efectos negativos de terremotos que pueden ser originados en distintas fuentes sísmicas como la zona de subducción frente a la margen costera y fallas geológicas corticales al interior del territorio continental de Ecuador. Debido a su proximidad, el Sistema de Fallas Inversas de Quito (SFIQ) es considerado como la fuente sísmica de mayor peligrosidad para el DMQ. Este sistema de fallas se prolonga aproximadamente 60 km de longitud, en sentido Norte-Sur, desde San Antonio de Pichincha hasta Tambillo, con un buzamiento promedio de 55° hacia el Occidente.

Investigaciones recientes sobre tectonismo activo y evaluación de la amenaza sísmica probabilística en Quito (Alvarado et al., 2014; Beauval et al., 2014) han proporcionado datos importantes que deben ser considerados para la evaluación del riesgo sísmico en la ciudad. Acorde con estas investigaciones, el sistema de fallas se divide en cinco segmentos importantes, los cuales podrían generar sismos de magnitudes máximas potenciales entre 5,9 a 6,4 de manera individual (escenario más probable), pero también existe la posibilidad de una ruptura simultánea de todos los segmentos lo que provocaría un sismo potencial de magnitud 7,1 (escenario poco probable). Otra información importante consiste en la determinación de valores promedio de aceleración máxima del terreno para el DMQ

alrededor de 400 cm/s<sup>2</sup> (equivalente a 40% del valor de la gravedad; valores en roca) para sismos que tengan un período de retorno de 475 años (probabilidad del 10% de exceder este valor de aceleración del suelo al menos una vez en los próximos 50 años); sin embargo, en estas investigaciones no se consideraron los posibles efectos topográficos ni de sitio en zonas con suelos blandos (suelos arenosos poco consolidados, suelos orgánicos, depósitos aluviales, rellenos de quebradas) donde las ondas sísmicas incrementarían su amplitud y por tanto se esperarían mayores niveles de daños a los elementos expuestos (edificaciones, personas, infraestructura, entre otros).

**USO Y OCUPACIÓN:**

Según el Informe de Regulación Metropolitana (I.R.M), predio No. 15767 tiene una zonificación: D8 (D610-70), Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica, Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano, Uso de suelo: (M) Múltiple, Factibilidad de Servicios Básicos: SI.

**AFECCIONES/PROTECCIONES**

Descripción: "QUEBRADA RELLENA"; Tipo "QUEBRADA RELLENA"; Observación: "El lote se encuentra en zona de protección de quebrada, talud o ribera de río. Para edificar solicitará la definición del borde superior de accidente geográfico a la DMC y adjuntará un informe de estudio de suelos emitido por un profesional."

**VULNERABILIDAD DE ELEMENTOS EXPUESTOS:**

Algunos de los elementos estructurales y no estructurales, así como los materiales de construcción, no pudieron ser identificados puesto que no se realizó ninguna prueba de tipo exploratorio, ni de remoción de materiales.

Actualmente sobre el área correspondiente al relleno de quebrada que forma parte del predio en análisis, se encuentra levantado un estacionamiento, un galpón y parte de una edificación de dos plantas, además de un cerramiento. Las construcciones son de uso comercial (restaurante, oficina y mecánica automotriz) (ver foto 5.1.1).

La primera edificación analizada se ubica en la parte frontal (Este) del predio y es de dos plantas, la estructura originalmente constaba de muros portantes de ladrillo, la primera planta tiene una losa de hormigón armado y la planta superior con una cubierta de teja (ver **foto 5.1.2**).

En la actualidad la primera planta muestra cambio en su configuración estructural respecto de la planta superior por la presencia de columnas y vigas peraltadas de hormigón armado (ver **foto 5.1.3**). En la segunda planta se observó

|  |   |
|--|---|
|  | <p>problemas de humedad, fisuras y desprendimiento de acabados en el tumbado y mampostería. También se evidenció la pérdida de mampostería en la parte exterior de dicha edificación por trabajos realizados en el mismo (ver <b>foto 5.1.4</b>).</p> <p>Las gradas de acceso a la segunda planta tienen problemas de humedad y desprendimiento de material (ver <b>foto 5.1.5</b>).</p> <p>La <u>estructura ubicada en la parte posterior (Suroeste)</u> del predio consta de una estructura metálica y cubierta de planchas de metal (galpón), además el predio cuenta con un cerramiento con columnas de hormigón armado y mampostería de bloque fijado con mortero (ver <b>foto 5.1.6</b>).</p> <p>Cabe recalcar que La Dirección Metropolitana de Catastro con oficio No. 001994 del 03 de marzo del 2016, informó que el área requerida en adjudicación está conformada por 2 áreas: el área No. 1 de 90,06 m<sup>2</sup> relleno de quebrada inmersa en el área adquirida con escrituras; y área No. 2 de 104,38 m<sup>2</sup> colindante al inmueble y que constituye relleno de quebrada que está fuera de los linderos de la escritura susceptible de adjudicación.</p> |
|--|---|

### 3 CONCLUSIONES

- En base a lo observado en campo, la edificación localizada al Este del predio presenta una vulnerabilidad estructural **alta**, considerando su antigüedad, estado de conservación, además de no disponer de información sobre diseños estructurales (sismo resistencia), estudios geotécnicos del suelo y calidad constructiva de la edificación; y, la estructura ubicada al Suroeste (galpón) presenta una vulnerabilidad **moderada** al no disponer de información sobre los diseños, estudios y procesos constructivos.
- En el informe técnico del predio N° 15767 realizado en el año 2012, por parte de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgo (DMGR), se recomendó mantener el área correspondiente al relleno de quebrada libre de construcciones; pero en la última inspección realizada el área en cuestión está ocupada por estructuras, generando de esta manera cargas en el suelo sobre el cual se encuentran cimentadas, lo que podría provocar afectación de las estructuras existentes debido a los asentamientos provocados por subsidencia del suelo.
- En base al análisis realizado durante la evaluación del predio, se considera que desde el punto de vista de riesgos identificados, **Si es Factible** continuar con el trámite de la adjudicación del área del terreno solicitada y delimitada por la Dirección Metropolitana de Catastro, una vez que se cumpla con las recomendaciones indicadas en este informe.

**4 RECOMENDACIONES**

- En el área de terreno solicitado en adjudicación, se prohíbe la ampliación de la estructura existente, principalmente de carácter residencial.
- Debido al tipo de construcciones sobre el área de adjudicación, se recomienda realizar un estudio de estabilidad estructural con el fin de determinar de ser necesario la mejor solución para la intervención en la misma. Este trabajo deberá ser ejecutado por un profesional particular (Ingeniero Civil con experiencia en estructuras), dicho profesional será el encargado de validar la solución con sus conocimientos y la responsabilidad respectiva; comparándolo conjuntamente con un análisis geotécnico del suelo que determine la capacidad portante (o de carga) del suelo sobre el cual se asienta la estructura de la edificación. Estos estudios deberán ser validados por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos.
- La Agencia Metropolitana de Control (AMC) a través de la Unidad Desconcentrada de Control de Construcciones y Licenciamientos, constate si los propietarios del predio en análisis cuentan con los permisos necesarios y cumplen con la normativa metropolitana, para habitar y edificar sobre el área de relleno de quebrada; esto debido a la existencia de construcciones sobre el área antes mencionada.
- Se debe tomar en cuenta el cumplimiento de lo establecido en la Ordenanza Metropolitana No. 0432 del año 2013 (Reformativa de la O.M. No. 0172 del año 2011), en el artículo 117 de "Áreas de protección de quebradas" efectúese las siguientes reformas: En el numeral 1, sustitúyase el literal a), por el siguiente: *"En terrenos conformados por rellenos de quebradas se emitirá informe técnico sobre la factibilidad de habilitar y edificar emitido por el organismo administrativo responsable del catastro metropolitano"*; y, en el numeral 8, luego de la frase *"certificado por una entidad competente," elimínese el punto final y agréguese el siguiente texto*, y *previa aprobación de la Secretaria encargada de la seguridad y gobernabilidad y de ser el caso, de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento*".

Al respecto, en el eventual caso de proponer un proyecto de nuevas edificaciones a futuro, el propietario debe solicitar la definición del borde superior de la quebrada a la Dirección Metropolitana de Catastro (DMC), y adjuntar un informe de estudio de suelos emitido por un profesional, así como de estudio y diseños estructural de edificaciones propuestas para establecer la factibilidad de su implementación.

- Al finalizar el trámite de adjudicación, sea favorable o desfavorable, incluir en el Informe de Regulación Metropolitana, IRM del Municipio del DMQ, para el Predio No. 15767, Clave Catastral No. 11104-12-015 delimitada el área en interés por la Dirección Metropolitana de Catastro, las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos, control de usos y ocupación del suelo a futuro.
- Tomar en consideración los informes de la Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo) y de la EPMAPS, previo a la adjudicación de la franja de terreno en interés.

**5 SOPORTES Y ANEXOS**

**5.1 Respaldo fotográfico**

**5.1.1. Predio en análisis.**



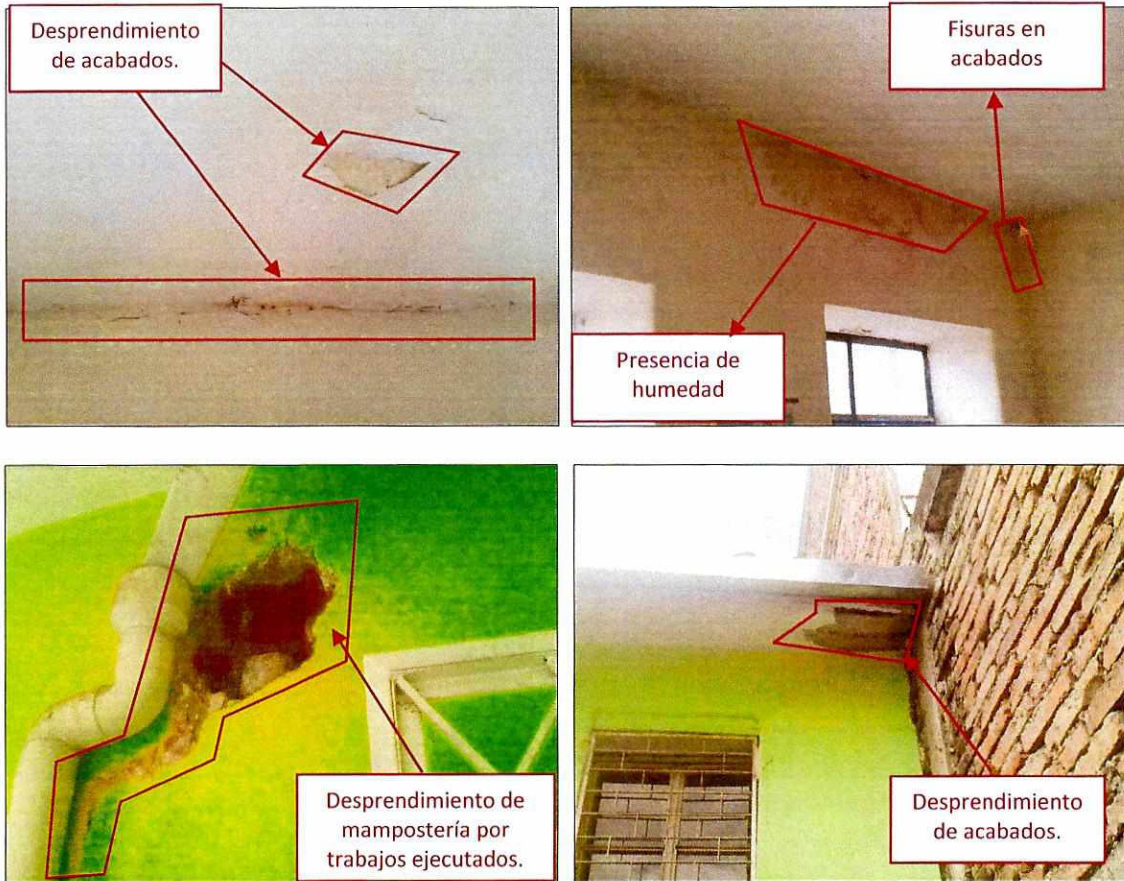
**5.1.2. Predio en análisis primer bloque edificado.**



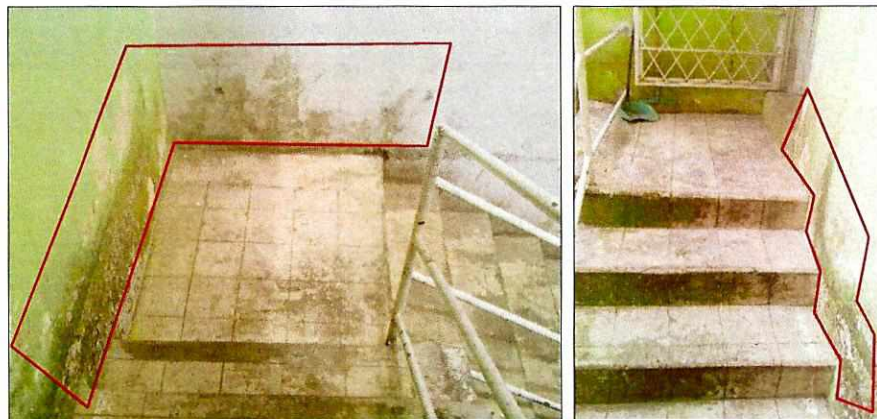
**5.1.3. Modificación en la configuración estructural de la primera planta.**



5.1.4. Estado de la segunda planta del primer bloque edificado.



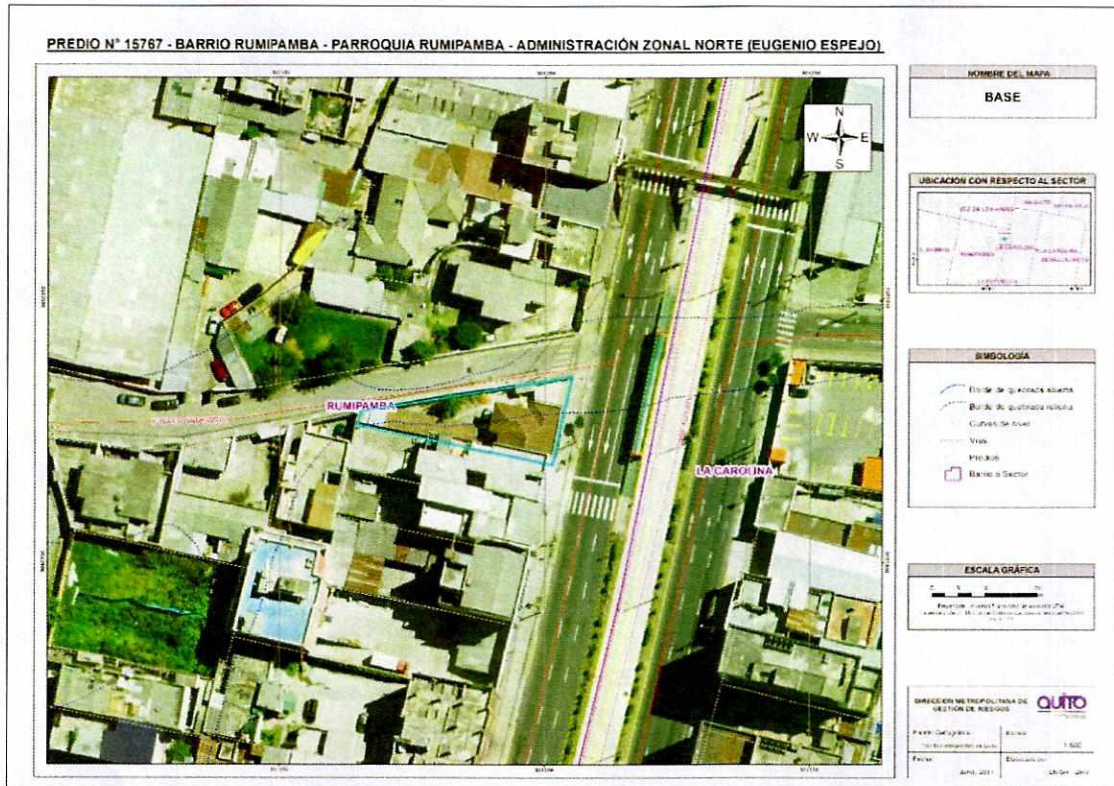
5.1.5. Gradadas de ingreso a la segunda planta.



5.1.6. Predio en análisis segundo bloque edificado.

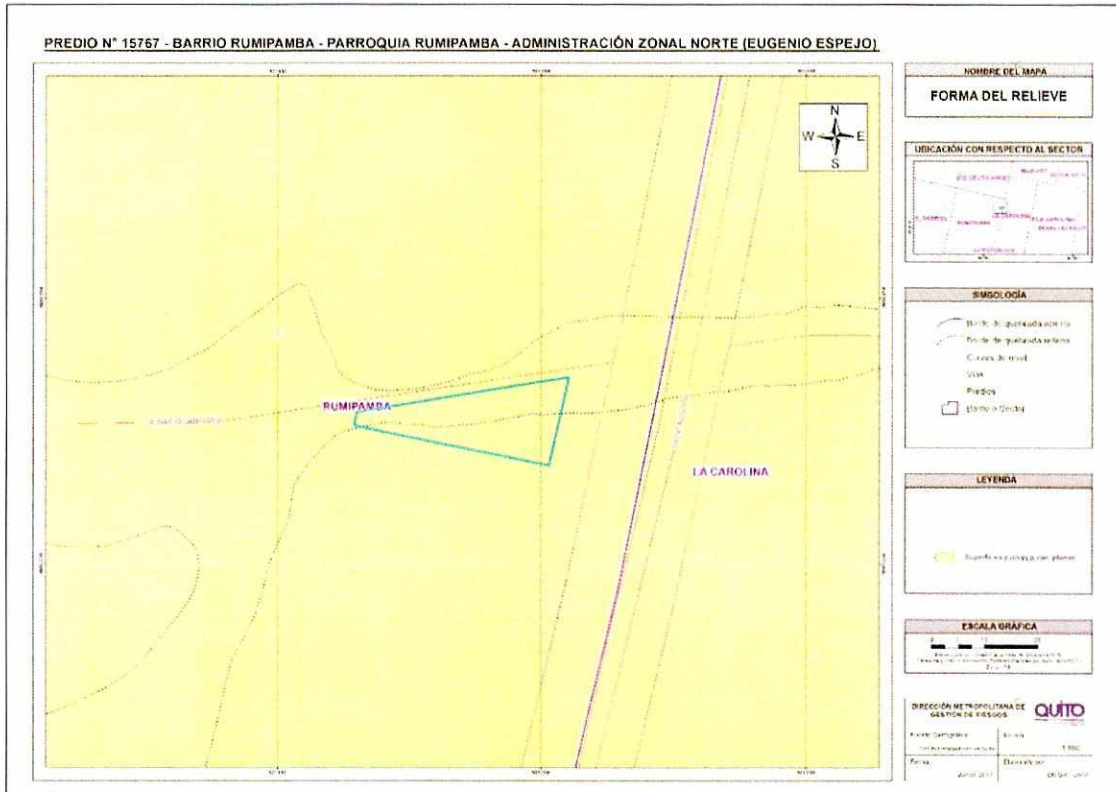


5.2 Ubicación

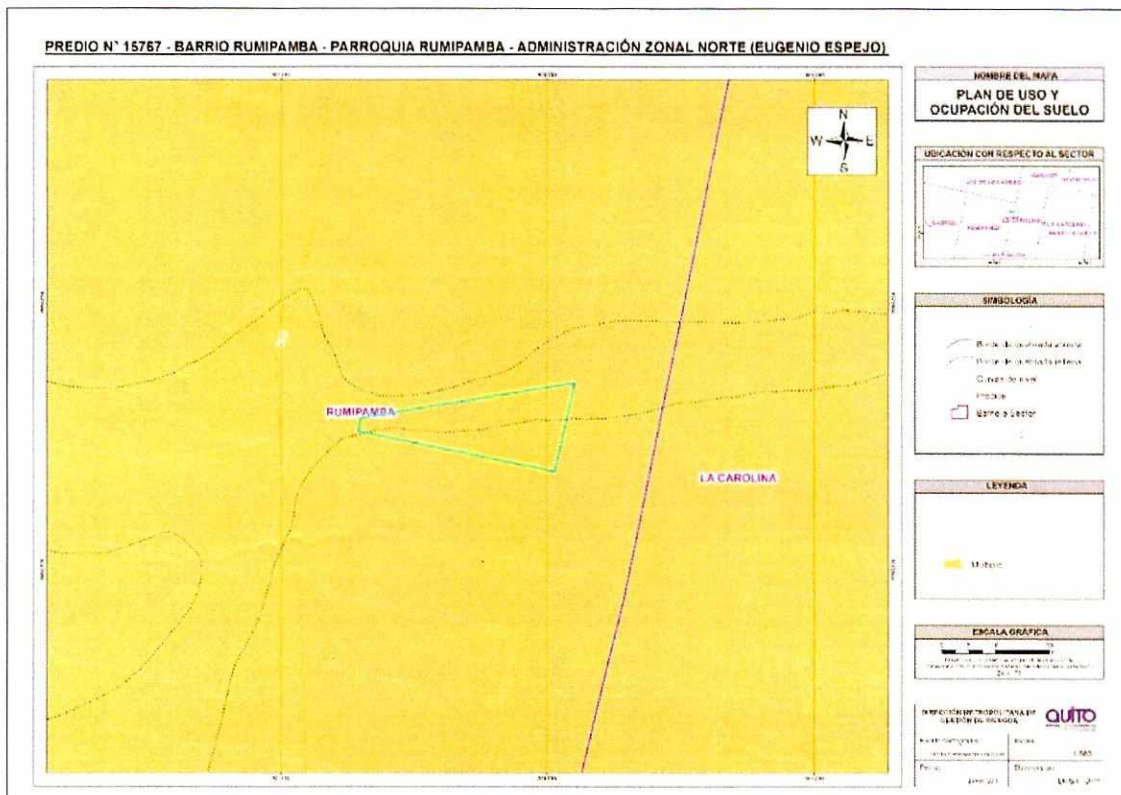




5.3 Mapa de Pendientes

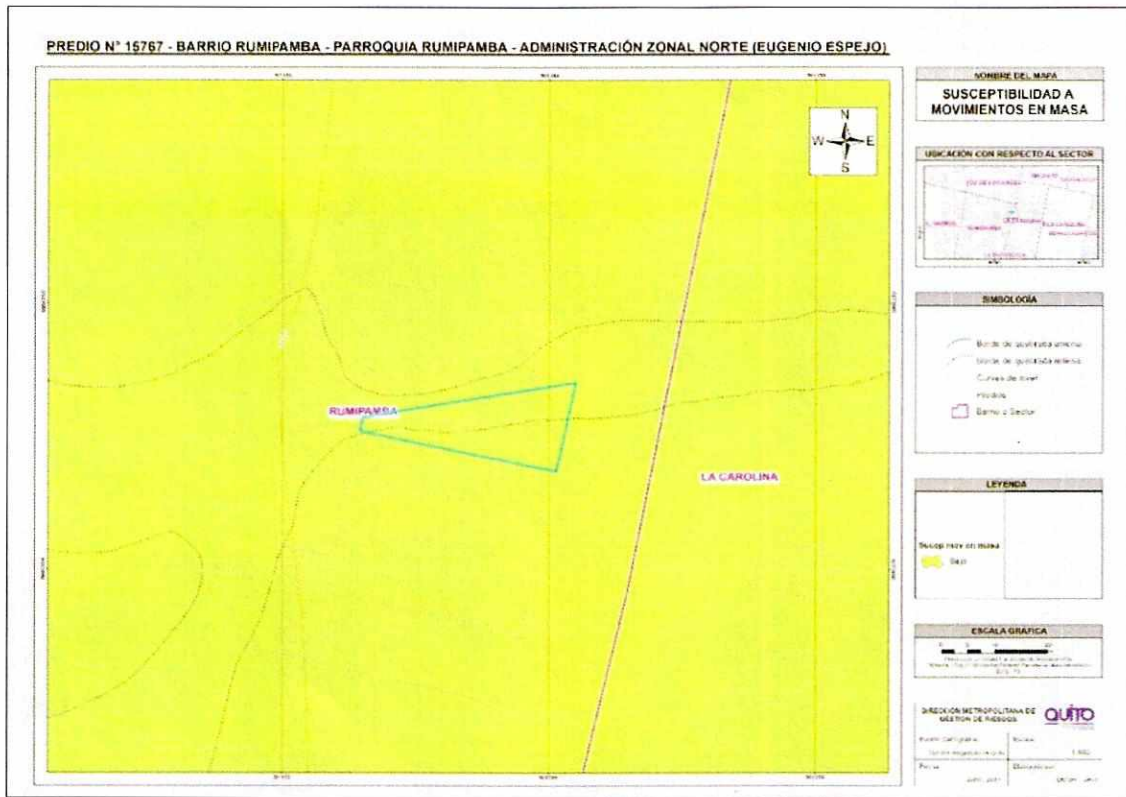


5.4 Plan de Uso y Ocupación del Suelo

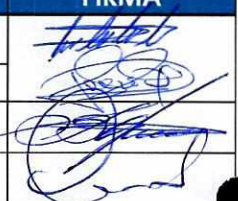


133

**5.5 Susceptibilidad a Movimientos en Masa**



**6 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD**

| NOMBRE                                   | CARGO  | RESPONSABILIDAD                              | FECHA                    | FIRMA   |
|--|--|--|--------------------------|---|
| Ing. Daysi Remachi<br>Ing. Jorge Ordoñez | Ingeniero Civil DMGR<br>Ingeniero Geólogo<br>AT-DMGR | Inspección Técnica<br>Elaboración de informe | 31/05/2017<br>15/06/2017 |  |
| Ing. Victoria Prijodko                   | Coordinadora AT-DMGR                                 | Revisión                                     | 26/06/2017               |   |
| Dennis Suárez Falconí                    | Director DMGR  | Aprobación                                   | 29/06/2017               |   |

**OFICIO**

Oficio N° DGT-TV-2017-0395  
Quito D.M., 05 de Septiembre de 2017

Dr.  
Felipe Córdova Pizarro  
**DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN  
DE BIENES INMUEBLES**  
Presente.-

**Asunto:** Adjudicación relleno de quebrada, colindante  
al predio 15767, Ticket 2017-057543.

De mi consideración:


En atención al Oficio ADJ-0043-1266-013-DMGBI de fecha 21/04/2017 ingresado a esta Administración Municipal con Ticket 2017-057543, mediante el cual la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles (DMGBI), solicita "...informe técnico actualizado respecto de la factibilidad de realizar dicha adjudicación, de acuerdo a la ficha e informe técnico con oficio N° DMC-CE-812 del 10 de abril del 2017, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros.", información sobre la petición de adjudicación de área de relleno de quebrada realizada por la Sra. Nelly Izurieta, propietaria del predio 15767, clave catastral 11104-12-015, ubicada en el sector y parroquia Rumipamba.

Al respecto, luego de revisar el informe de la dirección Metropolitana de Catastros (DMC) emitido con Oficio DMC-CE-812 de fecha 10/04/2017, en el que determina 2 áreas de relleno de quebrada (área 1 inmersa en escritura y área 2 de propiedad municipal), al cual adjunta copia de la ficha con los datos técnicos del área 2, e indica que "...el área No. 1, en el presente caso inmerso en el área adquirida con escrituras...", sobre esta afirmación manifiesto que, en la escritura de adquisición del inmueble celebrada en la Notaria del Dr. Luis Enrique Maya, el 26/11/1959 e inscrita el 01/12/1959, en su parte pertinente dice "...Norte, borde superior de la quebrada de Rumipamba, longitud indeterminada;... Este, la Avenida Diez de Agosto, frente catorce metros...".

De lo antes descrito se puede determinar que la propiedad hacia el lindero Norte colinda con el borde superior de quebrada y la longitud definida en escritura hacia el lado Este, excede el borde superior de la quebrada, por tanto existe contraposición en los linderos.

En lo concerniente a que no existe todavía la normativa para categorizar las depresiones y regularizar las áreas rellenas de quebrada, que se encuentran inmersas en escrituras de propiedad privada, rellenos definidos en la Ley del COOTAD como **Bienes de Dominio Público de Uso Público**, a fin de conocer si existe el cuerpo técnico y legal que permita continuar con este proceso, se ha realizado el acercamiento en la DMC, informándonos que todavía no se aprueba la ordenanza, por lo tanto esta Administración indica que al momento no es factible emitir un informe respecto el área N° 1.

Por otro lado, respecto a definir si el área N° 2, determinada por la DMC, corresponde a lote o faja, se indica que la misma de acuerdo al COOTAD se define como faja de terreno, que puede ser susceptible de adjudicación, una vez que regularice la propiedad del área rellena de quebrada el colindante.

G 

146

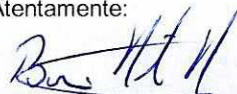
14 SEP 2017

La Jefatura de Obras Públicas de esta Administración Zonal informa que, revisado el Plan Operativo Anual 2017, se verifica que no existe ningún proyecto de obra pública previsto en el presente año, a ejecutarse en el área relleno de quebrada en referencia de propiedad municipal.


Con estos antecedentes, considerando que la Resolución 334 derogatoria de la Resolución 336 se encuentra vigente, la Administración Zona Norte se abstiene de emitir criterio técnico correspondiente al área N° 1, y en lo que respecta al área N° 2, emite informe técnico Favorable para adjudicar una vez que regularice la propiedad del área rellena de quebrada el colindante.

Particular que pongo en su conocimiento, para los fines pertinentes.

Atentamente:



Boris Mata Reyes  
**ADMINISTRADOR ZONA NORTE "EUGENIO ESPEJO"**  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO MERTOPOLITANO DE QUITO**

| ACCIÓN         | RESPONSABLES   | UNIDADES | FECHA      | SUMILLA   |
|----------------|----------------|----------|------------|---|
| Elaborado por: | L. Rodríguez   | DGT-TV   | 2017-09-05 |  |
| Elaborado por: | E. Vivanco     | DGT-OP   |            |   |
| Aprobado por:  | V. Robalino H. | DGT      |            |   |

Anexo: Ticket 2017-057543, con toda la documentación ingresada (165 fojas útiles, formato A4)

CC.:

GDOC-2017-057547



ADMINISTRACIÓN : DIRECCIÓN METROPOLITANA GENERAL ; DE CATASTRO

OFICIO No. DMC-CE-11124

Quito D.M.,.....

06 OCT 2017

Ingeniero  
Felipe Córdova  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE  
GESTION DE BIENES INMUEBLES.**  
Presente.

Señor Director:

Con oficio No. DMGBI-2017-02934 de septiembre 20 del 2017, ingresado en esta Dirección con el Ticket SGD 2017-AZCE-C07240, GDOC 2017-057547; 057543 y 115032, asignado el 27 de septiembre de 2017, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, solicita a esta Dirección se remita el informe técnico definitivo sobre el criterio emitido por la Administración Zonal Norte sobre la contraposición en los linderos y se proceda con lo que establece la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, se ratifique o rectifique en la valoración emitida en ficha técnica con oficio N° DMC-CE-812 del 10 de abril del 2017, información necesaria para continuar con este pedido.

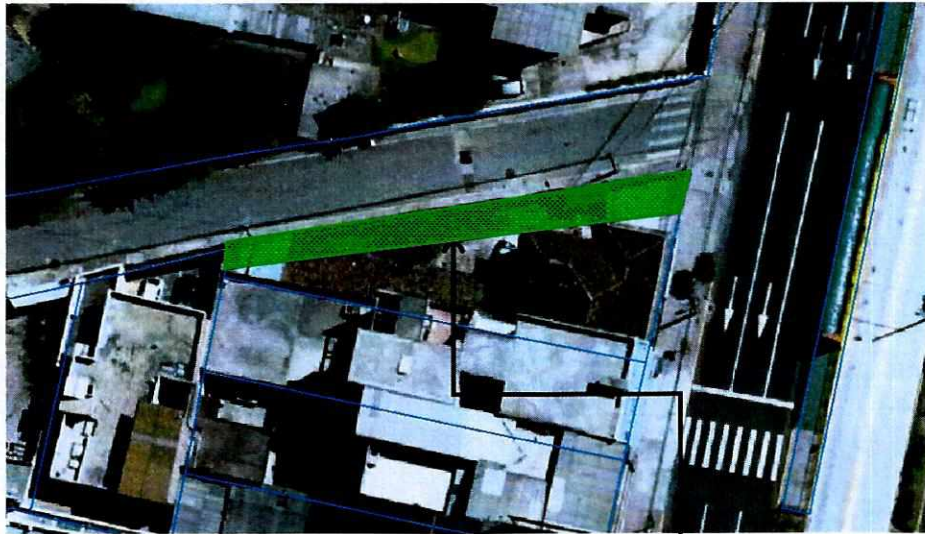
- El inmueble con número predial N° 15767 de clave catastral 11104-12-015, a la fecha se encuentra registrado a nombre de la señora NELLY GEORGINA IZURIETA GALARRAGA Y HDRS con los siguientes datos técnicos.

| Datos del titular registrado en el catastro             |  |                                |
|---|--|--------------------------------|
| Nombre o Razón Social                                   | IZURIETA GALARRAGA NELLY GEORGINA Y HDRS |                                |
| Documentos de identidad N°                              | 1702251586                               |                                |
| Identificación y ubicación del bien inmueble            |  |                                |
| Clave Catastral   | 1110412015                               |                                |
| Número Predio   | 15767                                    |                                |
| Ubicación   | Parroquia:                               | RUMIPAMBA                      |
|   | Dirección:                               | N35A IGNACIO SAN MARIA N35-139 |
| Clase   | URBANO                                   |                                |
| Datos del bien inmueble                                 |  |                                |
| Denominación  |  |                                |
| Derechos y Acciones                                     | SI                                       |                                |
| Superficie de terreno según escritura                   | 322.00                                   | m <sup>2</sup>                 |
| Superficie de terreno según levantamiento o restitución | 0.00                                     | m <sup>2</sup>                 |
| Superficie de construcción                              | 294.95                                   | m <sup>2</sup>                 |
| Área de Construcción Cerrada                            | 294.95                                   | m <sup>2</sup>                 |
| Área de Construcción Abierta                            | 0.00                                     | m <sup>2</sup>                 |
| Frente principal  | 57.68                                    | m                              |
| Local Principal   | Año de construcción                      | 1968                           |
|   | Destino Económico                        | 1 HABITACIONAL                 |
| Avalúo vigente del bien inmueble                        |  |                                |
| Avalúo del terreno                                      | 133,308.00                               |                                |
| Avalúo Construcciones Abiertas                          | 0.00                                     |                                |
| Avalúo Construcciones Cerradas                          | 35,787.64                                |                                |
| Avalúo de adicionales constructivos                     | 3,294.46                                 |                                |
| Avalúo total del bien inmueble                          | 172,390.10                               |                                |
| Avalúo Declarado  |  |                                |
| Avalúo del Terreno                                      |  |                                |
| Avalúo de Construcción                                  |  |                                |
| Avalúo Total  |  |                                |

7

152

- El área requerida para la adjudicación colinda con el predio 15767, con clave catastral No. 11104-12-015 de propiedad de NELLY GEORGINA IZURIETA GALARRAGA Y HDRS como se observa en los gráficos siguientes.

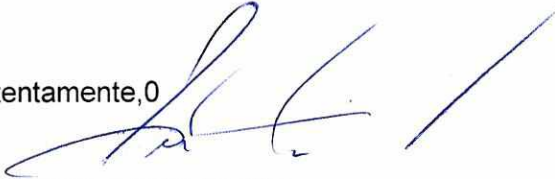


AREA DE POSIBLE ADJUDICACIÓN



- Sobre el particular, la Dirección Metropolitana de Catastro (DMC), de acuerdo a lo solicitado, remite en ficha anexa los datos técnicos del área municipal conforme a lo establecido en la reunión de trabajo del 14 de febrero del 2017.
- Con respecto a la valoración de la faja conforme a la Ley Orgánica para la Contratación Pública del 20 de marzo de 2017, avalado con oficio No. MIDUVI-GAC-2017-0196-O del 07 de septiembre de 2017, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda determinó que cumple con los parámetros generales para la determinación del valor del justo precio y se la válida para su utilización dentro de los proyectos que sea necesaria su aplicación.

Atentamente,0



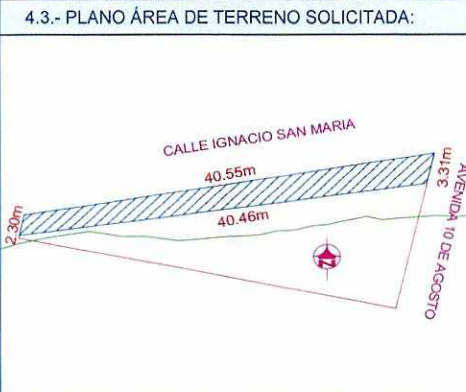


Ing. Erwin Arroba Padilla.  
**COORDINADOR GESTIÓN ESPECIAL CATASTRAL**

|                     |   |            |   |
|---------------------|---|------------|---|
| Revisado por:       | Ing. Juan Solís<br>Servidor Municipal     | 03/10/2017 |  |
| Elaborado por:      | Arq. Sergio Peralta<br>Analista Catastral | 02/10/2017 |  |
| Referencia Interna: | 2218-CE-2017                              |            |   |
| Ticket Gdoc         | 2017-057547; 115032;<br>057543            |            |   |
| SGD:                | 2017-AZCE-C07240                          |            |   |

Adjunto: expediente completo 149 hojas útiles.

| 1.- DATOS TÉCNICOS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA.   |          |  |                   |                    |
|--|----------|--|-------------------|--------------------|
| 1.1.- ÁREA DE TERRENO A ADJUDICARSE:                 |          |  |                   |                    |
| ÁREA ( Relleno de quebrada)                          |          | 104,38   | m <sup>2</sup>    |                    |
| AREA TOTAL A ADJUDICARSE                             |          |  | 104,38            | m <sup>2</sup>     |
| 1.2.- IDENTIFICACION CATASTRAL                       |          |  |                   |                    |
| PROPIETARIO  | :        | Municipio del Distrito Metropolitano de Quito                      |                   |                    |
| REFERENCIA CATASTRAL                                 | :        | Junto a inmueble clave catastral 11104-12-015 de predio No. 15767  |                   |                    |
| RAZÓN  | :        | Area Municipal constituye relleno de quebrada                      |                   |                    |
| 1.3.- UBICACIÓN:                                     |          |  |                   |                    |
| PARROQUIA:   | :        | Rumipamba  |                   |                    |
| BARRIO/SECTOR  | :        | Rumipamba  |                   |                    |
| ZONA   | :        | Norte  |                   |                    |
| DIRECCIÓN  | :        | Av. 10 de Agosto N35-145 y calle Ignacio San María                 |                   |                    |
| 1.4.- LINDEROS DEL ÁREA DE TERRENO A ADJUDICARSE:    |          |  |                   |                    |
| NORTE  | :        | Calle Ignacio San María  | 40,55             | m.                 |
| SUR  | :        | Propiedad de Izurieta Galárraga Georgina y Hdrs.(según escrituras) | 40,46             | m.                 |
| ESTE   | :        | Av. 10 de Agosto N35-145   | 3,31              | m.                 |
| OESTE  | :        | Propiedad Municipal  | 2,30              | m.                 |
| 1.5.- COLINDANTES DEL ÁREA DE TERRENO A ADJUDICARSE: |          |  |                   |                    |
| DESCRIPCIÓN  | NOMBRE   |  | CÉDULA IDENT.     |                    |
| COLINDANTE   | :        | IZURIETA GALÁRRAGA NELLY GEORGINA Y HDRS.                          | 170225158-6       |                    |
| 2.- AVALÚO DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA            |          |  |                   |                    |
| DESCRIPCIÓN  | ÁREA m2. | VALOR m2 SUELO LOTE (USD).   | FACTOR CORRECCIÓN | VALOR TOTAL (USD.) |
| AREA   | 104,38   | 414,00   | 0,9               | 38.891,99          |
| AVALÚO TOTAL DEL ÁREA A ADJUDICARSE USD.             |          |  |                   | 38.891,99          |

| 4.- INFORMACIÓN GRÁFICA   |  |
|---|--|
| 4.1.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA:   |  |
|    |  |
| 4.2.- VISTA ESTADO ACTUAL:  |  |
|   |  |
| 4.3.- PLANO ÁREA DE TERRENO SOLICITADA:   |  |
|  |  |

| 3.- OBSERVACIONES  |  |
|--|--|
| FACTOR CORRECCIÓN 0,9.   |  |
| La presente Ficha forma parte integrante del Informe Técnico N° 377-GCPM-2016, emitido por esta Dirección en atención a lo solicitado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles. |  |

| DATOS DEL TRÁMITE |             |                  |           |                 |              |           |
|-------------------|-------------|------------------|-----------|-----------------|--------------|-----------|
| TRÁMITE INGRESADO |             |                  |           | ATENDIDO CON    |              |           |
| SOLICITANTE       | DOCUMENTO   | No.              | FECHA     | DOCUMENTO       | No.          | FECHA     |
| DMGBI             | EXPED.      |                  |           | INFORME TÉCNICO | 2218-CE-2017 | 02-oct-17 |
|                   | OFICIO      | 2017-11124       | 02-oct-17 |                 |              |           |
|                   | SGD         | 2017-AZCE-C07240 | 22-sep-17 |                 |              |           |
|                   | TICKET GDOC | 2017-057547      | 25-abr-17 |                 |              |           |

| RESPONSABILIDAD TÉCNICA.  | COORDINACIÓN   |
|---|--|
| <br>Arq. Sergio Peralta Anaguano<br>ANALISTA CATASTRAL | <br>Ing. Erwin Arroba Padilla<br>COORDINADOR GESTIÓN ESPECIAL CATASTRAL |
| ELABORADO   | REVISADO   |



**DIRECCIÓN METROPOLITANA FINANCIERA**

|                        |   |  |
|------------------------|---|--|
| ACCIÓN TRAMITE NECESAR | <input type="checkbox"/> ATENDER            | <input checked="" type="checkbox"/> TOMAR NOTA |
| ANALIZAR               | <input type="checkbox"/> CONTESTAR          | <input type="checkbox"/> VERIFICAR             |
| ANEXAR ANTECEDENTES    | <input type="checkbox"/> PREPARAR INFORME   | <input type="checkbox"/> FIRMAR                |
| APROBAR                | <input type="checkbox"/> MANTENER PENDIENTE | <input type="checkbox"/> DEVOLVER              |
| ARCHIVAR               | <input type="checkbox"/> PREPARAR RESPUESTA | <input type="checkbox"/> URGENTE               |
|                        |   | <input type="checkbox"/> OTROS                 |

CONT  TES  PT  CYG  COAC  SE

Fecha: 27 OCT 2017 Firma: Rosa Chávez López



Administración General Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles

Oficio N° DMGBI-2017-03309  
DM Quito, 18 de octubre del 2017  
Ticket GDOC N° 2017-057547

*Luz A. B. B. B. B.*

Ingeniera  
Rosa Chávez López  
**DIRECTORA METROPOLITANA FINANCIERA ( E )**  
Presente.-

**Asunto:** Informe de productividad

De mi consideración:

En atención al oficio No SG 0267 del 02 de febrero del 2016, mediante el cual la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, solicita se recaben los informes técnicos y legales relacionados con el pedido presentado por la Señora **NELLY IZURIETA**, quien requiere la rebaja del avalúo de la faja colindante con su propiedad ubicada en la Avenida 10 de Agosto N35-145 y calle Ignacio San María, referencia predio N° 15767, clave catastral N° 11104-12-015, a fin de que se sirva emitir su criterio a Procuraduría Metropolitana, de conformidad a lo prescrito en el Art. 437, literal a) del COOTAD, cuyos detalles doy a conocer en el siguiente informe:

| Número Faja | Beneficiario                             | Junto al inmueble Clave Catastral Referencial |
|-------------|--|---|
| 01          | IZURIETA GALARRAGA NELLY GEORGINA Y HRDS | 11104-12-015                                  |

De acuerdo a lo manifestado por la Dirección Metropolitana de Catastro con oficio N° DMC-CE-11124 del 06 de octubre del 2017, recibido en esta Dirección el 11 de octubre del 2017 y recibido por el funcionario para su despacho el 16 de octubre del 2017, en ficha anexa informa que el área solicitada constituye bien de uso público, por constituir relleno de quebrada.

- **La EPMAPS** con oficio N° EPMAPS-GT-2017-215 del 17 de mayo del 2017, se ratifica en el informe emitido con oficio N° GTIX-003-2013 de 4 de enero del 2013, adjunto al expediente, según el cual indica que la EPMAPS no tiene construidos sistemas de alcantarillado o agua potable, estos se encuentran instalados en las calles del sector que se encuentran debidamente definidas y consolidadas en el sector.
- **La Secretaría de Seguridad y Gobernabilidad** con oficio N° SGSG-DMGR-AT-2017-849 del 04 de agosto del 2017, remite el informe Técnico N° 0150-AT-DMGR-2017 en alcance al IT N° 107-AT-DMGR-2012 que contiene las conclusiones y recomendaciones a ser consideradas para su cumplimiento..
- **La Administración Zona Eugenio Espejo**, con oficio N° DGT-TV-2017-0194 del 10 de mayo del 2017, recibido en esta Dirección el 15 de mayo del 2017 y recibido por el funcionario para su despacho el 16 de mayo del 2017, su Administración solicita que previo a emitir su informe técnico respecto de la adjudicación de una faja de terreno solicitada por la Señora **NELLY IZURIETA**, colindante con su propiedad ubicada en la Avenida 10 de Agosto N35-145 y calle Ignacio San María, referencia predio N° 15767, clave catastral N° 11104-12-015, requiere que se remita el expediente completo para la respectiva revisión y análisis.

*g*



27 OCT 2017

*g*

*157*



Administración  
General

Dirección Metropolitana de  
Gestión de Bienes Inmuebles

- Esta Dirección con oficio N° 01632-2017-DMGBI del 17 de mayo del 2017, remitió a la Administración Zonal Norte una copia total del expediente para que se emita el informe solicitado por esta Dirección con oficio N° ADJ-00043-1266-013-DMGBI del 21 de abril del 2017.
- La Administración Zona Eugenio Espejo con oficio N° DGT-TV-2017-0395 del 05 de septiembre del 2017, recibido en esta Dirección el 14 de septiembre del 2017 y recibido por el funcionario para su despacho el 15 de septiembre del 2017, emite el informe técnico **favorable** para la adjudicación del área N° 2, en cuyo informe manifiesta que luego del análisis de la escritura de adquisición se determinó que la propiedad hacia el lindero Norte colinda con el borde superior de quebrada y la longitud definida en escritura hacia el lado Este, excede el borde superior de la quebrada, por tanto existe contraposición en los linderos.
- La Dirección Metropolitana de Catastro con oficio N° DMC-CE-11124 del 06 de octubre del 2017, recibido en esta Dirección el 11 de octubre del 2017 y recibido por el funcionario para su despacho el 16 de octubre del 2017, remite en ficha anexa los datos técnicos del área municipal, e informa que con respecto a la valoración de la faja conforme a la Ley Orgánica para la Contratación Pública del 20 de marzo del 2017, avalado con oficio N° MIDUVI-GAC-2017-0196-O del 7 de septiembre del 2017, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda determinó que cumple con los parámetros generales para la determinación del valor del justo precio y se valida para su utilización dentro de los proyectos que sea necesaria su aplicación, por lo que remite los datos técnicos del área municipal, fija el valor del área de terreno en hoja adjunta, señalando que al valor por cada m<sup>2</sup> del área relleno de quebrada, le aplica el factor corrección 0.9, que da un avalúo del terreno de \$38.891,99, cuya síntesis expongo.

| Numero Faja | Área                 | Valor/m <sup>2</sup> | Avalúo         |
|-------------|----------------------|----------------------|----------------|
| 01          | 104,38m <sup>2</sup> | \$414,00USD          | \$38.891,99USD |

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 el área de terreno a ser adjudicada no va a ser de utilidad en el futuro para el Municipio de Quito, por lo que considera favorable se realice la adjudicación.

Por lo expuesto agradeceré a usted emitir el informe financiero correspondiente sobre el uso del inmueble, a fin de continuar con el trámite pertinente

Por la atención que se digna dar a la presente, anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,

  
Dr. Felipe Córdova Pizarro  
Director Metropolitano de Gestión  
De Bienes Inmuebles

Adjunto expediente oficio N° DMC-CE-11124-2017 (152 fojas útiles, originales)



| ACCIÓN       | RESPONSABLE           | FECHA      | SUMILLA |
|--------------|-----------------------|------------|---------|
| ELABORACIÓN: | Ing. Jorge Aguirre M. | 2017-10-17 | ↙       |

Ejemplar 1: Dirección Metropolitana Financiera  
Ejemplar 2: Para la DMGBI  
Ejemplar 3: Archivo auxiliar numérico DMGBI

Oficio No.DMF-DIR-2017-1062

Quito, 7 de noviembre de 2017

Doctor  
Gianny Frixone Enríquez  
**PROCURADOR METROPOLITANO (E)**  
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Presente

De mi consideración:

Mediante oficio No.DMGBI-2017-03309 de 18 de octubre de 2017, el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, solicita se emita el informe correspondiente en torno al pedido realizado por la señora NELLY IZURIETA, quien requiere la rebaja del avalúo de la faja colindante con su propiedad ubicada en la Avenida 10 de Agosto N35-145 y calle Ignacio San María, referencia predio No. 15767, clave catastral No.11104-12-015.

Al respecto, manifiesto lo siguiente:

De conformidad con lo que dispone: el artículo 437 literal a) del COOTAD, el cual señala que la venta de los bienes de dominio privado podrá acordarse "a) Si no reportan provecho alguno a las finanzas de los gobiernos autónomos descentralizados ...", por otro lado el numeral 4.4.2 de la Resolución de Alcaldía No.A0011 de enero 21 de 2009, prevé como requisito para el trámite de adjudicaciones, "... el informe económico de la Dirección Metropolitana Financiera (Productividad)"; así como sobre la base de los informes técnicos y legales que sustentan la recomendación de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, para que se inicie el trámite administrativo correspondiente y se continúe con dicha adjudicación, la Dirección Metropolitana Financiera informa que el área de terreno solicitada en adjudicación por el peticionario, no reporta al momento ingreso o renta alguna a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por tanto en beneficio del GAD Municipal del Distrito Metropolitano de Quito, corresponde la adjudicación.

Atentamente,

Ing. Rosa Chávez  
**DIRECTORA METROPOLITANA FINANCIERA**

Elaborado por: A. Badillo *AB*  
Adj: Expediente completo.



*AB*

Fecha: 10 ABR 2018 Hora 11:06

Nº HOJAS 164h

Recibido por:

*Revisión de  
Proyecto de  
10/04/2018*

EXPEDIENTE PRO-2017-2639

GDOC. 2017-057547 ✓

DM QUITO:

10 ABR 2018

Abogado  
Diego Cevallos Salgado  
**Secretario General del Consejo Metropolitano de Quito**  
Presente.-

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito encargado, mediante memorando No. 05 de 8 de agosto del 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

### I. ANTECEDENTE:

La señora Nelly Georgina Izurieta Galarraga y herederos, mediante oficio s/n de 22 de mayo del 2012, solicita al arquitecto Mario Vivero, Director de Gestión de Propiedad Municipal UGPM, dar inicio a un proceso de estudio y análisis técnico y legal, a fin de que se le adjudique la faja de terreno colindante con el predio No. 15767, en razón de que son los únicos posibles beneficiarios.

### II. INFORMES TÉCNICOS:

1. El señor Dennis Suarez Falconí, Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, mediante oficio No. SGSG-DMGR-AT-2017-849 de 04 de agosto de 2017, adjunta el Informe Técnico No. 0150-AT-DMGR-2017, cuyas conclusiones son:

- *“En el informe técnico del predio N° 15767 realizado en el año 2012, por parte de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos (DMGR), se recomendó mantener el área correspondiente al relleno de la quebrada libre de construcciones; pero en la última inspección realizada el área en cuestión está ocupada por estructuras, generando de esta manera cargas en el suelo sobre el cual se encuentran cimentadas...”*
- *“En base al análisis realizado durante la evaluación del predio, se considera que desde el punto de vista de riesgos identificados, **SI es Factible** continuar con el trámite de adjudicación del área del terreno solicitada...”*

Además en el Informe se recomienda que: *“En el área de terreno solicitado en adjudicación, se prohíbe la ampliación de la estructura existente, principalmente de carácter residencial.”*

2. Mediante Oficio No. DGT-TV-2017-0395 de 05 de septiembre de 2017, la Administración Zonal Eugenio Espejo, emite el criterio técnico favorable y manifiesta:

*“..., considerando que la Resolución 334 derogatoria de la Resolución 336 se encuentra vigente. La Administración Zona Norte se abstiene de emitir criterio técnico correspondiente al área N° 1, y en lo que respecta al área N°2, emite informe Favorable para adjudicar una vez que regularice la propiedad del área rellena de quebrada el colindante.”.*

3. La Dirección Metropolitana de Catastro, con Oficio No. DMC-CE-11124 de 06 de octubre de 2017, remite la ficha técnica con los datos técnicos de la citada área a adjudicarse.

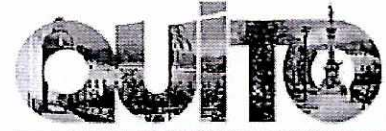
Además dice que: *“El área requerida para la adjudicación colinda con el predio 15767, con clave catastral No. 11104-12-015 de propiedad de NELLY GEORGINA IZURIETA GALARRAGA Y HDRS...”*

De igual manera señala que: *“Con respecto a la valoración de la faja conforme a la ley Orgánica para la Contratación Pública del 20 de marzo de 2017, avalado con oficio No. MIDUVI-GAC-2017-0196-O del 07 de septiembre de 2017, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda determinó que cumple con los parámetros generales para la determinación del valor justo precio y se la valida para su utilización dentro de los proyectos que sea necesaria su aplicación”.*

4. Con Oficio No. DMGBI-2017-03309 de 18 de octubre de 2017, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, solicita a la Dirección Metropolitana Financiera, emita el Informe financiero correspondiente sobre el uso del inmueble y dice: *“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 el área de terreno a ser adjudicada no va a ser de utilidad en el futuro para el Municipio de Quito, por lo que considera factible que se realice la adjudicación”*
5. Con Oficio No. DMF-DIR-2017-1062 de 7 de noviembre de 2017, la Ing. Rosa Chávez, Directora Metropolitana Financiera, informa que el área de terreno solicitada en adjudicación por el peticionario, no reporta al momento ingreso o renta alguna al Municipio Metropolitano de Quito.
6. Mediante Oficio No. DMC-CE-001798 de 20 de febrero de 2018, la Dirección Metropolitana de Catastro informa que:

*“con Oficio No. DMC-CE-11124 de 06 de octubre de 2017, remitió en ficha los datos técnicos de la referida área, considerando el valor de metro cuadrado de terreno de USD 414.00 multiplicado por un factor de corrección de 0.9, para el año 2017; sin embargo. En vista de que este valor ha variado para el bienio 2018-2019. La DMC en ficha anexa remite los nuevos datos técnicos del área en referencia.”*

| Descripción | Área      | Valor m2   | Factor corrección | Valor Total     |
|-------------|-----------|------------|-------------------|-----------------|
| ÁREA        | 104.38 m2 | 468.00 USD | 0.9               | 43,964.86 USD ✓ |



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

### III. BASE LEGAL:

1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 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 417 ibídem señala que constituyen bienes de uso público: [...]

*“e) Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes*

3. El artículo 423 relacionado con cambio de categoría de bienes, del mismo cuerpo normativo señala:

*“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”*

4. El artículo 436 del citado cuerpo legal manifiesta 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 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...”*

5. El artículo 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...”*

6. El artículo 481, inciso tercero, ibídem, establece:

*“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.”*

7. El Código Municipal en el artículo 1.297, dispone:

*“La adjudicación de una faja de terreno solamente se podrá hacer en favor de uno o varios propietarios colindantes a la misma. La inobservancia de esta norma determinará la nulidad de la adjudicación”.*

8. El artículo ...(5) de la Ordenanza Metropolitana No. 182, publicada en R.O. 388 de 31 de octubre de 2006, establece:

*“Para el caso en que la faja de terreno producto del relleno de quebrada o remanente vial tuviere un solo inmueble colindante, el Concejo Metropolitano, podrá autorizar su enajenación directa al propietario de dicho inmueble, toda vez que la subasta pública se vuelve improcedente”.*

#### IV. CRITERIO LEGAL:

Con fundamento en la normativa legal citada y considerando los informes técnicos mencionados, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Propiedad y Espacio Público, alcance del Concejo Metropolitano de Quito, la autorización para el cambio de categoría de bien municipal de dominio público a bien municipal de dominio privado, y la enajenación directa de la faja de terreno, producto de relleno de quebrada, a favor de su única colindante la señora Nelly Georgina Izurieta Galarraga y herederos, conforme a los datos técnicos de ubicación, linderos, superficie y avalúo determinados en las ficha técnica, adjunta al Oficio No. DMC-CE-001798 de 20 de febrero de 2018, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro; y, con las recomendaciones constantes en el informe de la Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

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

Atentamente,

  
Dr. Edison Yépez Vinueza  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)**

Adjunto expediente (162 F1)

| ACCION       | RESPONSABLE       | UNIDAD | FECHA      | SUMILLA |
|--------------|-------------------|--------|------------|---------|
| Elaboración: | Ze Carlos Malo    | PRO    | 21-03-2018 | #       |
| Revisión:    | Patricio Guerrero | PRO    | 21-03-2018 | R       |
| Aprobación:  | Dr. Edison Yépez  | PRO    | 21-03-2018 |         |

Ejemplar 1: Secretaría General del Consejo Metropolitano de Quito  
Ejemplar 2: Archivo Procuraduría  
Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo