

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

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

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

1. ANTECEDENTES:

1.1.- En sesión extraordinaria de 22 de noviembre de 2018, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, analizó el pedido formulado por la Ing. María Isabel Real, Gerente, General de la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales, de 31 de mayo de 2018, mediante el cual solicita se conceda el usufructo del área de 2,94 hectáreas del Lote No. 1 del predio Aeroportuario.

1.2.- Mediante Decreto Ejecutivo No. 419 de 23 de mayo de 2018, la Zona Franca del Nuevo Aeropuerto queda redimensionada de 1.601,10 a 1.396,09 hectáreas; mientras que el espacio que deja de ser Zona Franca queda en 205,01 hectáreas.

2. INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante oficio DMGBI-2018-02079 de 22 de junio de 2018, el CPA. Roberto Guevara, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, manifiesta:

*"(...) en vista que la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles es la entidad de Gestión Institucional directa municipal, que se encarga de los procesos administrativos de inventario y registro de los bienes inmuebles a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, estableciéndose para ello un sistema de control de inventario de todo el patrimonio inmueble municipal respaldado en la Normativa Jurídica Distrital y Nacional, competencia establecida desde su creación mediante Resolución de Alcaldía No. A-010, del 31 de marzo de 2011; el lote No. 1, predio No. 3651903, con clave catastral No. 1272801004, es de propiedad municipal, emite **informe técnico favorable** para que se conceda en usufructo el área de 2,94 hectáreas a favor de QUIPORT, para que se proceda con los trámites correspondientes."*

2.2.- Mediante memorando No. EPMSA-GZF-2018-0096-3427 de 2 de mayo de 2018, a fojas 53-54 del expediente, el Econ. Juan Sebastián Salcedo, Gerente de Zona Franca y Zede, manifiesta:

Por lo tanto, en virtud de esta recomendación se ponen a su consideración el Informe Técnico Nro. GZFZ-DM-014-2018, mediante el cual se concluye y recomienda lo siguiente:

Las solicitudes realizadas, tanto al Ministerio de Industrias y Productividad, en su calidad de presidente del Consejo Sectorial de la Producción, y éste a su vez a la Presidencia de la República, fueron realizadas en virtud de que la EPMSA, a la fecha, tiene el usufructo de la totalidad del Lote Nro. 1, cuya dimensión es de 207,95 hectáreas, tal y como consta en la Resolución Nro. C793 del Concejo Metropolitano de Quito y de la escritura de pública de constitución y cesión de derechos de usufructo; unificación y fraccionamiento; restitución y extinción de derechos de usufructo; y, levantamiento de hipoteca de los derechos de usufructo de ciertos inmuebles, celebrada el 17 de enero de 2013 ante la Notaria Vigésima del Cantón Quito.

En caso de que el Consejo Sectorial de la Producción califique las 207,95 ha. del Lote Nro. 1 como ZEDE, y el Concejo Metropolitano no conceda el usufructo de las 2,94 ha. a favor de Quiport; la vía interna no podrá ser utilizada, a menos que las partes interesadas se califiquen como operadores ZEDE ante el Consejo Sectorial de la Producción. Esta alternativa no garantiza el aprovechamiento de la vía interna, pues la decisión no depende del Municipio ni de la EPMSA.

Si se califican las 207,95 ha. como ZEDE y el Concejo Metropolitano concede el usufructo de las 2,94 ha.; se deberá incurrir en trámites adicionales para excluir el espacio solicitado por Quiport de la ZEDE, mismos que estarán sujetos a la decisión del Consejo Sectorial de la Producción.

Si el Consejo Sectorial de la Producción califica únicamente 205,01 ha. Del Lote Nro. 1 como ZEDE, el proyecto no se vería afectado en sus proyecciones económicas, dado que el área edificable permanecería intacta en 117,54 ha. Así mismo, la actual Zona Franca pasaría a tener una dimensión de 1.396,09 ha., en la cuales estarían incluidas las 2,94 ha que Quiport ha solicitado en usufructo.

Si bajo el escenario descrito en el numeral 3.2.3, el Concejo Metropolitano no concede el usufructo de las 2,94 ha. a favor de Quiport; existe la opción de que se solicite a futuro ante el Consejo Sectorial de la Producción que se incluyan estas hectáreas a la ZEDE. Si por el contrario, el Concejo Metropolitano decide conceder a Quiport el usufructo de las 2,94 hectáreas; ya no deberá realizarse trámites adicionales ante el Consejo Sectorial de la Producción, en razón de que las áreas asignadas a la Zona Franca y la ZEDE ya quedarían definidas.

Tomando en cuenta que no existe afectación al proyecto ZEDE-QUITO por la disminución de las 2,94 ha., en virtud de los antecedentes y análisis antes expuestos, y hasta que se defina respecto del usufructo del espacio solicitado por Quiport, se ha considerado pertinente solicitar al Consejo Sectorial de la Producción que el proyecto ZEDE-QUITO, solo considere como espacio un total de 205,01 ha

3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2195-2016 de 29 de agosto de 2018, a fojas 55-57 del expediente, el Dr. Gianni Frixone Enríquez, Procurador Metropolitano (E), emite su criterio jurídico y en su parte pertinente manifiesta:

“Una vez analizados los antecedentes y base legal que anteceden, sumado a que la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, en su calidad de entidad de Gestión Institucional directa Municipal, encargada de los procesos administrativos de inventario y registro de los bienes inmuebles a cargo del MDMQ, ha emitido informe técnico favorable para que se conceda en usufructo el área de 2,94 hectáreas a favor del Concesionario QUIPORT; toda vez que la Ordenanza Metropolitana No. 335 de 23 de diciembre de 2010, establece que cuando la prestación de servicios aeroportuarios o la ejecución de las obras necesarias para ello se realice por gestión delegada, faculta a quien conste como titular del bien de Dominio Público Aeroportuario en los registros pertinentes, como es el caso del MDMQ en su condición de nudo propietario del referido lote, para que pueda constituir derechos de uso o usufructo o de cualquier otra naturaleza sobre sus bienes, por el tiempo que sea necesario para el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y con los límites establecidos en la ley; y, por ser conveniente tanto para los intereses institucionales de la Municipalidad cuanto de la EPMSA; es criterio de esta Procuraduría Metropolitana que legalmente es viable la solicitud planteada; particular que deberá ser puesto en conocimiento del Concejo Metropolitan, a fin de que en base a sus atribuciones legales, proceda a adoptar la decisión pertinente.

El pronunciamiento de éste Despacho no se refiere a los aspectos técnicos, los cuales en razón de la competencia, son de exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos o dependencias que los generen.”

4. RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el expediente, en sesión extraordinaria realizada el 22 de octubre de 2018, acoge los criterios técnico y legal, con fundamento en los artículos 57, literales a) y d); 87, literales a) y d); y, 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y, el artículo ...11 de la Ordenanza Metropolitana No. 335; **RESUELVE** avocar conocimiento, respecto a la petición de entrega en usufructo del inmueble municipal de área de 2,94 hectáreas a favor del Concesionario QUIPORT S.A., a fin, de que el Concejo Metropolitan adopte las resoluciones que considere necesarias.

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

Atentamente,



Eco. Luis Reina

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



Abg. Renata Salvador

Concejala Metropolitana

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2018-11-22	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2018-11-22	

Adjunto expediente con documentación constante en cincuenta y ocho (58) fojas
(2018-086005)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito					
Registro Entrega Expedientes					
Concejal	Fecha entrega			Fecha devolución	
Luis Reina					
Renata Salvador					
Entrega Alcaldía Metropolitana		Fecha			Recepción

RESOLUCIÓN No. C

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 260 de la Constitución de la República del Ecuador señala que las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno;
- Que,** el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que los gobiernos municipales tendrán entre otras la atribución de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;
- Que,** el artículo 266 ibídem señala que los gobiernos de distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias
- Que,** el artículo 5 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala que la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales;
- Que,** el artículo 7 ibídem reconoce a los concejos metropolitanos la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;
- Que,** el artículo 86 ibídem señala que el concejo metropolitano es el órgano de legislación del gobierno autónomo descentralizado del distrito metropolitano;
- Que,** el artículo 87 ibídem señala en sus literales a) y d) la atribución del Concejo Metropolitano de expedir ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones para regular los temas de su competencia;
- Que,** la Disposición General Séptima del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que dicho Código no afecta la vigencia de las normas de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito, publicada en el Registro Oficial No. 345 de 27 de diciembre de 1993; y que, a todo efecto, la Ley Orgánica del Distrito Metropolitano de Quito cumple la función de declaración de creación del Distrito Metropolitano y de su delimitación territorial;

- Que,** mediante Decreto Ejecutivo No. 545 publicado en el Registro Oficial No. 121 de 10 de octubre de 2005, el Presidente de la República otorgó a la Corporación Aeropuerto y Zona Franca del Distrito Metropolitano de Quito – CORPAQ la autorización de concesión para la operación, establecimiento y administración de la zona franca, conforme la extensión constante en dicho instrumento, mismo que, mediante Decreto Ejecutivo No. 419, de 23 de mayo de 2018, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 273, de 29 de junio de 2018, fue modificado redelimitando el espacio de la Zona Franca del Nuevo Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre de Quito, excluyendo el área de 205.01 ha., que será destinada para la ZEDE conforme los linderos del Artículo 1 del Decreto No. 419, razón por la cual la Zona Franca del Aeropuerto corresponde a una extensión de 1.396,09 ha., conforme los linderos del Artículo 2 del Decreto No. 419;
- Que,** a través de la Resolución CSEP-2018-0002 de 05 de julio de 2018, el Consejo Sectorial Económico y Productivo resolvió autorizar el establecimiento de la Zona Especial de Desarrollo Económico “ZEDE-QUITO” en el lote 1 con una extensión de 205,01 hectáreas conforme las coordenadas contenidas en el Oficio EPMSA-GG-2018-0113-0926 de 10 de abril de 2018, que forma parte integral del expediente Proyecto Zona Especial de Desarrollo Económico ZEDE QUITO;
- Que,** el 30 de enero de 2006, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y la Corporación Aeropuerto y Zona Franca del Distrito Metropolitano de Quito, CORPAQ, ante el Notario Trigésimo Tercero del Cantón Quito, mediante escritura pública suscribieron un contrato de usufructo y promesa de usufructo de los bienes muebles e inmuebles que conforman el Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre y el Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito sin contraprestación alguna según la cláusula cuatro punto tres y cinco punto cuatro; autorizando, además, a que luego se transfiera el usufructo al Concesionario según la cláusula sexta;
- Que,** mediante escritura pública celebrada el 15 de marzo de 2006, ante la Notaría Vigésimo Sexta del Cantón Quito, CORPAQ y Corporación Quiport S.A. suscribieron el Contrato de Usufructo en el que cedió a Corporación Quiport S.A. los derechos de usufructo y todos los derechos a recibir frutos y beneficios sobre los bienes inmuebles obtenidos por CORPAQ y promesa de transferencia de usufructo, en virtud del contrato de usufructo suscrito con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el 30 de enero de 2006, sin contraprestación alguna según las cláusulas cuatro punto seis y seis punto cinco;
- Que,** mediante Resolución C 793 de 13 de diciembre de 2011 el Concejo Metropolitano de Quito, resolvió disponer la integración o unificación de los 149 lotes adquiridos por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para la Construcción del Nuevo Aeropuerto de Quito, y el autorizar el fraccionamiento del lote unificado en 8 lotes, del cual se desprende el Lote 1 con un área de 207.95 ha., lote sobre el que se autorizó a la Empresa Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas el ceder en usufructo para el Administrador de la Zona Especial de Económico (ZEDE);

- Que,** mediante escritura pública suscrita el 17 de enero de 2013 entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuario y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales, Corporación Quiport S.A. y el Bank of America N.A., ante la Notaria Vigésima de Quito, se celebró un contrato de constitución y cesión de derechos de usufructo; unificación y fraccionamiento; restitución y extinción de derechos de usufructo; y, levantamiento de hipoteca de los derechos de usufructo de ciertos inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad el 19 de marzo de 2013;
- Que,** la cláusula dos punto cuatro y dos punto cinco de la primera parte de la escritura pública suscrita el 17 de enero de 2013, hacen referencia a las escrituras de usufructo y promesa de usufructo de 30 de enero de 2006 y 15 de marzo de 2006 como parte de sus antecedentes;
- Que,** la cláusula dos punto siete de la primera parte de la escritura pública suscrita el 17 de enero de 2013 establece que el Municipio, competente en relación con el proyecto, de conformidad con las leyes ecuatorianas, asumió todas las competencias que había delegado previamente a la ex CORPAQ respecto al Proyecto, incluso, pero sin limitación a las funciones, obligaciones, derechos y las competencias para actuar como otorgante de los derechos de concesión, bajo el Contrato de Concesión, para todos los propósitos de los Documentos de la Transacción conforme se desprende del Acuerdo de Alianza Estratégica de 9 de agosto de 2010 y la Ordenanza Metropolitana 335 de 23 de diciembre de 2010;
- Que,** con lo determinado en la cláusula segunda de la segunda parte de la escritura pública suscrita el 17 de enero de 2013 el MDMQ otorgó los derechos de usufructo a la EPMSA en cumplimiento de la obligación adquirida en el contrato de usufructo del 30 de enero de 2006, en iguales condiciones y términos que los establecidos en el contrato de usufructo del 2006;
- Que,** con lo determinado en la cláusula segunda de la tercera parte de la escritura pública suscrita el 17 de enero de 2013 la EPMSA otorgó los derechos de usufructo al Concesionario en cumplimiento de la obligación adquirida en el contrato de usufructo del 15 de marzo de 2006, en iguales condiciones y términos que los establecidos en el contrato de usufructo del 2006;
- Que,** según lo determinado en las letras "a)", "c)", y "g)" de la cláusula uno punto dos de la quinta parte de la escritura pública suscrita el 17 de enero de 2013 se estableció que el lote 1 corresponderá al Administrador de la Zona Especial de Desarrollo Económico y los lotes 3 y 7 al Concesionario, en cumplimiento de la Resolución C 793 de 13 de diciembre de 2011 y las obligaciones contractuales;
- Que,** la cláusula primera de la sexta parte de la escritura pública suscrita el 17 de enero de 2013 establece que Quiport en calidad de Concesionario del Proyecto, al haber recibido el derecho de usufructo y el derecho de recibir los frutos y beneficios sobre la totalidad del terreno unificado y fraccionado, en aplicación de los compromisos contractuales del proyecto, del Contrato de Concesión, del acuerdo de Alianza Estratégica y de todos los Contratos de la Transacción; restituye y

consiguientemente extingue el derecho de usufructo y el derecho de recibir los frutos y beneficios sobre los lotes 1, 2, 4, 5, 6 y 8;

Que, mediante oficio No. QUIP-1347-04-2018, de 09 de abril de 2018, el Concesionario del Aeropuerto solicitó que se de en usufructo el espacio de 29.364,28m², ocupado por una vía interna que conecta la terminal de carga con Tabacarcen y que se encuentra dentro del lote No. 1;

Que, mediante oficio EPMSA-GG-2018-0152-1687, de 31 de mayo de 2018, la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales, comunicó al Alcalde las acciones para el desarrollo de la ZEDE y consecuentemente la emisión del Decreto Ejecutivo No. 419 de 23 de mayo de 2018, manifestando además que, ante la solicitud del Concesionario, se requiere el pronunciamiento del MDMQ en su condición de Nudo Propietario;

Que, mediante oficio No. DMGBI-2018-02079 de 22 de junio de 2018, el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles emite informe técnico favorable para que se conceda al Concesionario el usufructo de 2,94 hectáreas solicitadas por cuanto el Lote 1 es de propiedad municipal;

Que, mediante oficio de 29 de agosto de 2018 (expediente procuraduría 2195-2016) la Procuraduría Metropolitana de Quito indica que es legalmente viable la solicitud del Concesionario por lo que es pertinente ser puesto en conocimiento del Concejo Metropolitano a fin de en base a sus atribuciones legales proceda a adoptar la decisión pertinente; y,

Que, el MDMQ en calidad de Concedente del Contrato de Concesión y Nudo Propietario del Lote No. 1, conforme los artículos 778 al 780 de la codificación del Código Civil le corresponde resolver sobre el pedido de Quiport;

En ejercicio de las atribuciones establecidas en el artículo 7 y 87 literal a) del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización y demás normativa pertinente;

RESUELVE:

Artículo 1.- Autorizar a la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales ceda los derechos de usufructo del lote 1 determinado en la Resolución C 793 de 13 de diciembre de 2011, para el Administrador de la Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) en un área total de 205,01 hectáreas conforme la aprobación del Consejo Sectorial Económico y Productivo constante en el Artículo Único de la Resolución CSEP-2018-0002 de 05 de julio de 2018; y, el Artículo 1 del Decreto Ejecutivo No. 419, de 23 de mayo de 2018.

Artículo 2.- Conceder al Concesionario del Aeropuerto de Quito el usufructo del área que se encuentra dentro del lote No. 1 determinado en la Resolución C 793 de 13 de diciembre de 2011, solicitado por Corporación Quiport S.A. en su oficio No. QUIP-1347-04-2018, de 09 de abril de 2018 correspondiente a 2,94 hectáreas, para los propósitos de los contratos

suscritos por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la ejecución del Proyecto del Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito.

Artículo 3.- Autorizar y facultar al señor Alcalde Metropolitano y a la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales a la suscripción de los instrumentos necesarios para el cumplimiento del artículo 2 de esta Resolución, las reformas que sean necesarias a los contratos de usufructo vigentes y cualquier otro contrato que tenga relación, ajustándose a los contratos suscritos por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la ejecución del Proyecto del Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito, y conforme los límites y linderos que para el efecto proporcione la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales.

Artículo 4.- Disponer a los órganos competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, instrumentalicen y ejecuten, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano y nacional, lo que es objeto de esta Resolución.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, a los

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, Distrito Metropolitano de Quito,

EJECUTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Resolución fue discutida y aprobada en sesión ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito el y sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el

Lo Certifico.- Distrito Metropolitano de Quito, ...

Abg. Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



Administración General

Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles

Oficio No.DMGBI-2018-02079
DM Quito, 22 de junio de 2018
Ticket GDOC No.2018- 086005-075849

Señora.
María Eugenia Pesantez.
SECRETARIA PARTICULAR
DESPACHO ALCALDÍA
Presente.-

Asunto: Informe técnico de usufruto de 2,94 Ha lote No 1 AIMS
Ref: Oficio No. SPA-MEP-02784.

De mi consideración:

En atención al oficio No. SPA-MEP-02784, del 7 de junio de 2018, mediante el cual remite el oficio No. EPMSA-GG-2018-0152-1687, de la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales (EPMSA), en la que solicita que se remita informe técnico referente a la autorización para que se conceda en usufruto un área de 2,94 hectáreas del lote No.1 a favor de QUIPORT, predio ubicado en el Aeropuerto Internacional Mariscal Antonio José de Sucre, Sector San Agustín, Parroquia Tababela.

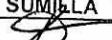
Al respecto; en vista que la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles **es la entidad de Gestión Institucional directa municipal, que se encarga de los procesos administrativos de inventario y registro de los bienes inmuebles a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito**, estableciéndose para ello un sistema de control de inventario de todo el patrimonio inmueble municipal respaldado en la Normativa Jurídica Distrital y Nacional, competencia establecida desde su creación mediante Resolución de Alcaldía No. A-010, del 31 de marzo de 2011; y el lote No. 1, predio No. 3651903, con clave catastral No. 1272801004, es de propiedad municipal, emite **informe técnico favorable** para que se conceda en usufruto el área de 2,94 hectáreas a favor de QUIPORT, para que se proceda con los trámites correspondientes.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente.


CPA. Roberto Guevara
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES.

Adjunto: 4 fojas útiles.

ACCIÓN	RESPONSABLE.	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Arq. Nancy Alvear	22-06-2018	

Ejemplar 1: Secretaría Particular/Despacho Alcaldía.
Ejemplar 2: DMGBI Expediente.
Ejemplar 3: Archivo Auxiliar Numérico

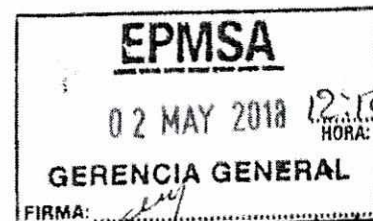
C:C. María Isabel Real Gerente General de la EPMSA



MEMORANDO No. EPMSA-GZF-2018-0096-3427
DM Quito, 2 de mayo de 2018

PARA: Ing. María Isabel Real
GERENTE GENERAL

DE: Econ. Juan Sebastián Salcedo
GERENTE DE ZONA FRANCA Y ZEDE



ASUNTO: Solicitud de usufructo de 2,94 hectáreas del Lote 1 a favor de Quiport S.A.

Como es de su conocimiento, mediante Oficio Nro. QUIP-1347-04-2018, de 09 de abril de 2018, dirigido al señor Alcalde y con copia a esta Empresa, recibido el 10 de abril de 2018, el Presidente y Director General de Corporación Quiport S.A. refiriéndose a la vía interna que conecta el Centro Logístico Tabacarcén con la Terminal de Carga del Aeropuerto, misma que ocupa un área de 2,94 hectáreas, y está ubicada dentro del Lote Nro. 1, cuyo usufructo se encuentra a favor de la EPMSA, solicitó al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, "(...) se autorice la cesión de esa área por parte de la EPMSA o resuelva la reforma del usufructo del área antes indicada dentro del Lote 1, a favor de mi representada".

Posteriormente, el 10 de abril de este año, mediante oficio Nro. EPMSA-GG-2018-0113-0926, esta Empresa solicitó al Consejo Sectorial de la Producción que 205,01 ha. del Lote Nro. 1 sean excluidas de la actual Zona Franca, la cual, como consecuencia quedará reducida de 1601,10 a 1.396,09 ha y que por lo tanto el espacio destinado para el proyecto ZEDE sea de 205,01 ha.

Sobre esta solicitud, con Memorando Nro. EPMSA-GJ-2018-0232-2941, de 10 de abril de 2018, el Gerente Jurídico de la EPMSA recomendó: "*Considerando lo dispuesto en el artículo 4 de la resolución C793 de 13 de diciembre de 2013 otorga un destino específico al denominado Lote 1 esta Gerencia recomienda que tanto la petición al Consejo Sectorial de la Producción, como la petición de Corporación Quiport S.A. sea puesto de manera preferente en conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito para su tratamiento y resolución (...)*"

Por lo tanto, en virtud de esta recomendación se ponen a su consideración el Informe Técnico Nro. GZFZ-DM-014-2018, mediante el cual se concluye y recomienda lo siguiente:

- *Las solicitudes realizadas, tanto al Ministerio de Industrias y Productividad, en su calidad de presidente del Consejo Sectorial de la Producción, y éste a su vez a la Presidencia de la República, fueron realizadas en virtud de que la EPMSA, a la fecha, tiene el usufructo de la totalidad del Lote Nro. 1, cuya dimensión es de 207,95 hectáreas, tal y como consta en la Resolución Nro. C793 del Concejo Metropolitano de Quito y de la escritura de pública de*

EPMSA

Página 1 de 3

constitución y cesión de derechos de usufructo; unificación y fraccionamiento; restitución y extinción de derechos de usufructo; y, levantamiento de hipoteca de los derechos de usufructo de ciertos inmuebles, celebrada el 17 de enero de 2013 ante la Notaria Vigésima del Cantón Quito.

- En caso de que el Consejo Sectorial de la Producción califique las 207,95 ha. del Lote Nro. 1 como ZEDE, y el Concejo Metropolitano no conceda el usufructo de las 2,94 ha. a favor de Quiport; la vía interna no podrá ser utilizada, a menos que las partes interesadas se califiquen como operadores ZEDE ante el Consejo Sectorial de la Producción. Esta alternativa no garantiza el aprovechamiento de la vía interna, pues la decisión no depende del Municipio ni de la EPMSA.
- Si se califican las 207,95 ha. como ZEDE y el Concejo Metropolitano concede el usufructo de las 2,94 ha.; se deberá incurrir en trámites adicionales para excluir el espacio solicitado por Quiport de la ZEDE, mismos que estarán sujetos a la decisión del Consejo Sectorial de la Producción.
- Si el Consejo Sectorial de la Producción califica únicamente 205,01 ha. del Lote Nro. 1 como ZEDE, el proyecto no se vería afectado en sus proyecciones económicas, dado que el área edificable permanecería intacta en 117,54 ha. Así mismo, la actual Zona Franca pasaría a tener una dimensión de 1.396,09 ha., en la cuales estarían incluidas las 2,94 ha. que Quiport ha solicitado en usufructo.
- Si bajo el escenario descrito en el numeral 3.2.3, el Concejo Metropolitano no concede el usufructo de las 2,94 ha. a favor de Quiport; existe la opción de que se solicite a futuro ante el Consejo Sectorial de la Producción que se incluyan estas hectáreas a la ZEDE. Si por el contrario, el Concejo Metropolitano decide conceder a Quiport el usufructo de las 2,94 hectáreas; ya no deberá realizarse trámites adicionales ante el Consejo Sectorial de la Producción, en razón de que las áreas asignadas a la Zona Franca y la ZEDE ya quedarían definidas.
- Tomando en cuenta que no existe afectación al proyecto ZEDE-QUITO por la disminución de las 2,94 ha., en virtud de los antecedentes y análisis antes expuestos, y hasta que se defina respecto del usufructo del espacio solicitado por Quiport, se ha considerado pertinente solicitar al Consejo Sectorial de la Producción que el proyecto ZEDE-QUITO, solo considere como espacio un total de 205,01 ha.

RECOMENDACIÓN

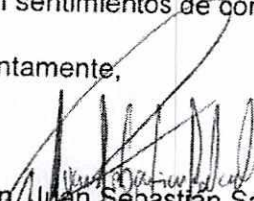
- Se recomienda poner en conocimiento del Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito el contenido de este informe y de la solicitud realizada al Consejo Sectorial de la Producción, para que por su intermedio se ponga en conocimiento de estos trámites al Concejo Metropolitano de Quito.

p

Por lo tanto, de considerarlo pertinente se sugiere poner en conocimiento del Alcalde de Quito el informe que se adjunta a la presente y la solicitud que fue planteada al Consejo Sectorial de la Producción, para lo cual se presenta además un proyecto de oficio para su suscripción y posterior envío.

Con sentimientos de consideración y estima.

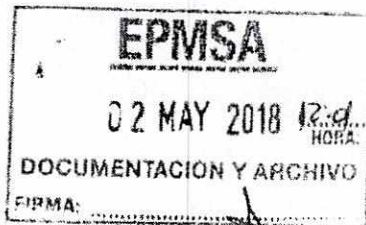
Atentamente,


Econ. Juan Sebastián Salcedo
GERENTE DE ZONA FRANCA Y ZEDE

DTS: EPMSA-3615-18
EPMSA-3979-18
EPMSA-3587-18

Acción	Siglas responsables	Siglas unidades	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	D. Mahauad	GZF	02-05-2018	

Anexo:
Oficio Nro. EPMSA-GG-2018-0113-0926,
Informe Técnico Nro. GZfZ-DM-014-2018.
Proyecto de Oficio



DM Quito, 29 AGO 2018

Señora
María Eugenia Pesantez
Secretaria Particular
Despacho Alcaldía
Presente.-

De mi consideración:

En atención al Oficio No. SPA-MEP-000598-OB de 03 de agosto de 2018, cúmpleme manifestar:

I. Competencia:

Conforme la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015 y el encargo efectuado por el señor Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Acción de Personal No. 56171 de 27 de julio de 2018, quien suscribe es competente, en calidad de Procurador Metropolitano, para emitir el siguiente criterio.

II. Consulta:

Mediante Oficio No. SPA-MEP-000598-OB de 03 de agosto de 2018, recibido en esta Procuraduría en esa misma fecha, a las 12H30, se solicita:

“Como alcance al Oficio No. SPA-MEP-2018-453-OB con el que remití a usted el informe del Director Metropolitano de Bienes Inmuebles, relacionado con el pedido de la empresa concesionaria QUIPORT de la entrega en comodato (usufructo) de una parte del lote de terreno en el que está construida una vía interna, por pedido expreso del señor Doctor Mauricio Rodas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, mucho agradeceré emitir el informe jurídico que viabilice el conocimiento y decisión por parte del Concejo Metropolitano de Quito.”

III. Antecedentes:

- Mediante Oficio No. EPMSA-GJ-0078-1164 de 03 de mayo de 2018, entre otros temas, se informó a la Alcaldía Metropolitana, sobre el proceso que la EPMSA iniciara ante el Concejo Sectorial de la Producción para obtener la redelimitación del espacio de la Zona Franca del Nuevo Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre de Quito, como paso previo para obtener la calificación del Lote No. 1 del Predio Aeroportuario, como Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE).
- A través del Oficio Ibídem, la EPMSA informó a la Alcaldía que en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución No. C793, viene efectuando estudios y acciones ante los organismos competentes para el desarrollo de una ZEDE, mismo que ya tiene un avance significativo para su acreditación ante el Consejo Sectorial de la Producción; sin embargo de lo cual, en virtud de la solicitud realizada por el Concesionario del Aeropuerto el 09 de abril

de 2018, mediante Oficio No. QUIP-1347-04-2018, se solicita se le otorgue en usufructo el espacio de 2,94 hectáreas, que contiene la vía interna que conecta la Terminal de Carga con Tabacarán, y que se encuentra dentro del Lote 1, lo que podría generar consecuencias sobre el proceso de acreditación de la ZEDE, ante lo cual la Gerencia de Zona Franca y ZEDE ha identificado cuatro posibles escenarios que constan en detalle de su informe, mas por resguardar los intereses institucionales tanto de la Municipalidad como de la EPMSA, se remitió el 10 de abril de 2018, el Oficio No. EPMSA-GG-2018-0113-0926 al Consejo Sectorial de la Producción para que el Lote 1 no se tome en cuenta dentro del proceso de acreditación, las 2,94 hectáreas en cuestión hasta tanto la Municipalidad resuelva el pedido efectuado por el concesionario.

- Mediante Oficio EPMSA-GG-2018-0152-1687 de 31 de mayo de 2018, se explica, que para obtener la acreditación de 205.01 hectáreas del Lote No. 1 como ZEDE, fue necesario solicitar la reforma al Decreto Ejecutivo No. 545 de 27 de septiembre de 2005, mediante el cual se calificó la Zona Franca del Nuevo Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre de Quito, con el fin de reducir de dicho espacio el que sería ocupado por el proyecto ZEDE. Para lo cual, y debido a que la calificación inicial fuera emitida por el Presidente de la República, mediante Decreto Ejecutivo, se requería el pronunciamiento favorable del Consejo Sectorial de la Producción, a fin de proceder con la reforma de dicho instrumento.

Como resultado de la solicitud realizada por la EPMSA ante el Consejo Sectorial de la Producción, dicho organismo mediante Resolución adoptada en sesión ordinaria de 31 de enero de 2018, emitió dictamen favorable a la solicitud de redelimitación planteada por la EPMSA.

Posteriormente con fecha 23 de mayo de 2018, el Presidente Constitucional de la República y la Ministra de Industrias y Productividad procedieron a suscribir el Decreto Ejecutivo No. 419 de 23 de mayo de 2018, con la finalidad de redelimitar el espacio de la Zona Franca del Nuevo Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre de Quito, excluyendo el área que será destinada para el proyecto ZEDE. Proyecto que en su parte pertinente establece en su Art. 1 que se excluye del área de la Zona Franca donde funciona el nuevo Aeropuerto Internacional de Quito "Mariscal Antonio José de Sucre", una superficie de 205,01 has. Mientras que en su Art. 2 se dice que se sustituye el artículo 2 del Decreto Ejecutivo No. 545, publicado en el Registro Oficial No. 121 de 10 de octubre de 2005.

De acuerdo al texto del Decreto Ejecutivo emitido, la Zona Franca del Nuevo Aeropuerto queda redimensionada de 1.601,10 a 1.396,09 hectáreas; mientras que el espacio que deja de ser Zona Franca -y que posteriormente será declarado ZEDE- queda en 205,01 hectáreas.

A través del oficio en mención, se comunica además al señor Alcalde Metropolitano que con la emisión del mencionado Decreto Ejecutivo No. 419 de 23 de mayo de 2018, se ha dado cumplimiento al artículo 34 del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, (COPCI), correspondiéndole al Consejo Sectorial de la Producción (CSP), conocer y aprobar el proyecto ZEDE-QUITO, proceso que se realizará en una próxima sesión del CSP.

También se pone en conocimiento del señor Alcalde Metropolitano que **existe una solicitud realizada por la Corporación Quiport S.A., para que se le conceda en usufructo un área de 2,94 hectáreas del Lote No. 1, la cual deberá ser resuelta por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en su condición de nudo propietario del referido lote.**

Finalmente, se da a conocer al Dr. Mauricio Rodas copia del Decreto Ejecutivo No. 419 de 23

de mayo de 2018, por el que se decreta 1) La exclusión del área de la Zona Franca donde funciona el nuevo Aeropuerto Internacional de Quito "Mariscal Antonio José de Sucre", una superficie de 205,01 ha., comprendida dentro de los linderos que en mencionado Decreto se especifican; y, 2) La sustitución del artículo 2 del Decreto Ejecutivo No. 545, publicado en el Registro Oficial No. 121 de 10 de octubre de 2005, por el siguiente:

"Art.2.- La Zona Franca administrada por la Corporación Aeropuerto y Zona Franca del Distrito Metropolitano de Quito - CORPAQ, ahora Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales, estará ubicada en el sitio del Aeropuerto Internacional de Quito "Mariscal Antonio José de Sucre", parroquia Tababela, cantón Quito, provincia de Pichincha, con una extensión de 1.396,09 ha, comprendida dentro de los siguientes linderos, con sus correspondientes coordenadas referenciales con base en la Resolución C793 del Concejo Metropolitano de Quito, emitida el 08 de diciembre de 2011: (...)"

- Por medio del Oficio No. SPA-MEP-02784 de 7 de junio de 2018, la Secretaria Particular del Despacho Alcaldía remite a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, el **Oficio No. EPMSA-GG-2018-0152-1687 de 31 de mayo de 2018, de la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales (EPMSA), por el que solicita que se remita informe técnico referente a la autorización para que se conceda en usufructo un área de 2,94 hectáreas del lote No. 1 a favor de QUIPORT, predio ubicado en el Aeropuerto Internacional Mariscal Antonio José de Sucre, Sector San Agustín, Parroquia Tababela.**
- A través de Oficio No. DMGBI-2018-02079 de 22 de junio de 2018, el CPA. Roberto Guevara, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, da a conocer a la Secretaria Particular Despacho Alcaldía, que en razón de que dicha Dirección Metropolitana es la entidad de Gestión Institucional directa municipal, que se encarga de los procesos administrativos de inventario y registro de los bienes inmuebles a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, estableciéndose para ello un sistema de control de inventario de todo el patrimonio inmueble municipal respaldado en la Normativa Jurídica Distrital y Nacional, competencia establecida desde su creación mediante Resolución de Alcaldía No. A-010, del 31 de marzo de 2011; y el lote No. 1, predio No. 3651903, con clave catastral No. 1272801004, es de propiedad municipal, **emite informe técnico favorable para que se conceda en usufructo el área de 2,94 hectáreas a favor de QUIPORT, para que se proceda con los trámites correspondientes.**
- Mediante Oficio No. EPMSA-GG-2018-0414-2609 de 30 de julio de 2018, la Gerente General de EPMSA comunica al Secretario General de Concejo Metropolitano que la empresa a su cargo busca la instalación de una ZEDE junto al Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, a fin de cumplir con los objetivos de ese tipo de régimen; y que para cumplir con dicho propósito mediante Oficio No. EPMSA-0494-4305-17 de 29 de diciembre de 2017, se presentó ante dicha Secretaría dos ejemplares del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial (PUAE) de la Zona Especial de Desarrollo Económico -ZEDE-QUITO-, que se desarrollará sobre el Lote No. 1 de predio Aeroportuario, catastrado con el número 3651903.

Con fecha 5 de enero de 2018, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, dando cumplimiento a lo contemplado en el artículo 4 de la Ordenanza Metropolitana No. 183, remitió al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, en su calidad de Presidente de la Mesa Técnica del PUAE, el expediente del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Especial de la

ZEDE-QUITO, para su análisis y revisión. Trámite que se encuentra en su Fase II y ya cuenta con los informes técnicos favorables de las Secretarías competentes, esto es: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Secretaría de Ambiente y Secretaría de Movilidad.

Por último, a través de Resolución No. CSEP-2018-0002 de 05 de julio de 2018, el Consejo Sectorial Económico Productivo resuelve autorizar el establecimiento de la Zona Especial de Desarrollo Económico "ZEDE-QUITO" de tipologías a) industrial, y b) Logística, en el Lote No. 1 con una extensión de 205,01 hectáreas que se encuentra ubicada en el cantón Quito, provincia de Pichincha. Razón por la cual se informa que la Primera Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) de Quito ya ha sido aprobada por el Gobierno Nacional, por lo que se adjunta la citada Resolución para que sea incorporada en el expediente PUAE de la ZEDE-QUITO.

IV. Base legal:

- **Constitución de la República del Ecuador**

"Art. 226.- Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución."

- **Código Civil**

Art. 595.- Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona.

Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales.

Art. 597.- Los derechos y acciones se reputan bienes muebles o inmuebles, según lo sea la cosa en que han de ejercerse o que se debe. Así, el derecho de usufructo sobre un inmueble, es inmueble. Así, la acción del comprador para que se le entregue la finca comprada, es inmueble; y la acción del que ha prestado dinero, para que se le pague, es mueble.

Art. 702.- Se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, de habitación o de servidumbre constituidos en bienes raíces, y del derecho de hipoteca.

Art. 778.- El derecho de usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa, con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituirla a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de devolver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor, si la cosa es fungible.

Art. 779.- El usufructo supone necesariamente dos derechos coexistentes, el del nudo propietario y el del usufructuario. *CDU*

Tiene, por consiguiente, una duración limitada, al cabo de la cual pasa al nudo propietario, y se consolida con la propiedad.

- **COOTAD**

“Art. 527.- Objeto del impuesto de alcabala.- Son objeto del impuesto de alcabala los siguientes actos jurídicos que contengan el traspaso de dominio de bienes inmuebles: (...)

c) La constitución o traspaso, usufructo, uso y habitación, relativos a dichos bienes; (...)”

Art. 532.- Determinación de la base imponible y la cuantía gravada.- La base del impuesto será el valor contractual, si éste fuere inferior al avalúo de la propiedad que conste en el catastro, regirá este último.

Si se trata de constitución de derechos reales, la base será el valor de dichos derechos a la fecha en que ocurra el acto o contrato respectivo.

Para la fijación de la base imponible se considerarán las siguientes reglas: (...)

i) La base imponible en la constitución y traspaso de la nuda propiedad será la diferencia entre el valor del inmueble y el del correspondiente usufructo, calculado como se indica en el numeral anterior; (...)”

- **Ordenanza Metropolitana No. 335, sancionada el 23 de diciembre de 2010, ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN APLICABLE A LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS AEROPORTUARIOS EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

“Art. ...(11).- Constitución de derechos sobre bienes del Dominio Público Aeroportuario.- Cuando la prestación de servicios aeroportuarios o la ejecución de las obras necesarias para ello se realice por gestión delegada, quien conste como titular del bien de Dominio Público Aeroportuario en los registros pertinentes, podrá constituir derechos de uso o usufructo o de cualquier otra naturaleza sobre sus bienes, por el tiempo que sea necesario para el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y con los límites establecidos en la ley. (Lo subrayado me corresponde)

V. Criterio:

Una vez analizados los antecedentes y base legal que anteceden, sumado a que la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, en su calidad de entidad de Gestión Institucional directa Municipal, encargada de los procesos administrativos de inventario y registro de los bienes inmuebles a cargo del MDMQ, ha emitido informe técnico favorable para que se conceda en usufructo el área de 2,94 hectáreas a favor del Concesionario QUIPORT; toda vez que la Ordenanza Metropolitana No. 335 de 23 de diciembre de 2010, establece que cuando la prestación de servicios aeroportuarios o la ejecución de las obras necesarias para ello se realice por gestión delegada, faculta a quien conste como titular del bien de Dominio Público Aeroportuario en los registros pertinentes, como es el caso del MDMQ en su condición de nudo propietario del referido lote, para que pueda constituir derechos de uso o usufructo o de cualquier otra naturaleza sobre sus bienes, por el tiempo que sea necesario para el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y con los límites establecidos en la ley; y, por ser conveniente tanto para los intereses institucionales de la

Municipalidad cuanto de la EPMSA; es criterio de esta Procuraduría Metropolitana que legalmente es viable la solicitud planteada; particular que deberá ser puesto en conocimiento del Concejo Metropolitano, a fin de que en base a sus atribuciones legales, proceda a adoptar la decisión pertinente.


El pronunciamiento de éste Despacho no se refiere a los aspectos técnicos, los cuales en razón de la competencia, son de exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos o dependencias que los generen.

El mérito y oportunidad de la suscripción y ejecución de la decisión que se tome en este caso, será responsabilidad de las autoridades municipales competentes.

Las solicitudes o requerimientos que se hagan a esta Procuraduría Metropolitana no suspenden los plazos de cumplimiento de las obligaciones a cargo de las entidades, autoridades y funcionarios municipales.

Con sentimientos de distinguida consideración y estima.

Atentamente,


Dr. Gianni Frixone Enríquez
Procurador Metropolitano



*Adjunto expediente. (54 FOJAS)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Juan Carlos Mancheno O	PRO	28/08/2018	