

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

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
<b>APROBADO:</b>		
<b>NEGADO:</b>		
<b>OBSERVACIONES:</b>		

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:**

En sesión ordinaria de 19 de septiembre de 2018, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, analizó el pedido formulado por el señor Segundo Virgilio Gomez Vera, en calidad de Gerente y representante legal de la Cooperativa de Transportes en Taxis "Libertad con Trabajo" de 22 de octubre de 2012, a fojas 30 del expediente, mediante el cual solicita se continúe con el trámite que corresponda para la adjudicación de la faja de terreno colindante del predio 149081.

**2. INFORMES TÉCNICOS:**

2.1.-Mediante oficio EPMAPS-GT-2016-545 de 14 de diciembre de 2016, a fojas 65 del expediente, el Subgerente de Premisiones remite su criterio técnico, mismo que señala:

*"Con estos antecedentes, la EPMAPS emite criterio favorable para la adjudicación de la faja de terreno municipal (...)"*

2.2.- Mediante oficio No. AZEA-UTYV-2017-3221 de 30 de junio de 2017, a fojas 95 a 96 del expediente, el Arq. Carlos Guerra, Administrador Zonal Eloy Alfaro (s), emite informe y en su parte pertinente manifiesta:

*"Por lo señalado y tomando en cuenta los informes anexos al expediente, la Administración Zonal Eloy Alfaro, emite criterio favorable para continuar con el proceso de adjudicación de una faja de terreno colindante con el predio N° 149081, clave catastral 3130904012, de propiedad de la Cooperativa de Taxis Libertad con Trabajo"*



2.3.- Mediante oficio No. DMC-CE-06127 de 31 de mayo de 2018, a fojas 112-113 del expediente, el Ing. Erwin Arroba Padilla, Coordinador de Gestión Especial Catastral de la Dirección Metropolitana de Catastro, remite la ficha técnica del predio en referencia con los datos actualizados, de conformidad con el siguiente detalle:

**"(...) DATOS TÉCNICOS PARA ADJUDICACIÓN DE ÁREA DE TERRENO MUNICIPAL  
FICHA: 1 DE 1**

<b>1.- DATOS TÉCNICOS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA</b>		
<b>1.1.- ÁREAS DE TERRENO A ADJUDICARSE:</b>		
<b>ÁREA</b>		6,92m <sup>2</sup>
	<b>Área Total a Adjudicarse</b>	<b>6,92 m<sup>2</sup></b>
<b>1.2.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL:</b>		
<b>REFERENCIA CATASTRAL</b>	Junto al inmueble clave catastral 31309-04-12 de predio No. 149081	
<b>RAZÓN</b>	Relleno de Quebrada	
<b>1.3.- UBICACIÓN:</b>		
<b>PARROQUIA:</b>	La Mena	
<b>BARRIO/SECTOR</b>	Santa Barbara Baja	
<b>ZONA:</b>	Eloy Alfaro	
<b>DIRECCIÓN:</b>	Calle Miguel Arias	
<b>1.4.- LINDEROS DEL ÁREA DE TERRENO A ADJUDICARSE</b>		
<b>NORTE:</b>	Calle Miguel Arias	9,24 m
<b>SUR:</b>	Cooperativa de Taxis Libertad con Trabajo	9,07 m
<b>ESTE:</b>	Propiedad Municipal	1,04 m
<b>OESTE:</b>	Termina en Vértice	0,00 m
<b>1.5.- COLINDANTES DEL ÁREA DE TERRENO A ADJUDICARSE</b>		
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>CÉDULA INDENT.</b>
<b>COLINDANTE:</b>	Cooperativa de Taxis Libertad con Trabajo	1791050525001

<b>2.- AVALÚO DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA</b>				
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>ÁREA m2</b>	<b>VALOR m2 SUELO LOTE (USD)</b>	<b>FACTOR CORRECCIÓN</b>	<b>VALOR TOTAL USD.</b>
<b>Terreno</b>	6,92	114,00	0.9	709,99
<b>AVALÚO TOTAL USD.</b>				<b>709,99</b>

<b>3.- OBSERVACIONES:</b>

(...)"

2.4- Mediante oficio No. DMGBI-2017-03044 de 28 de septiembre de 2017, a fojas 104 del expediente, el Dr. Felipe Córdova Pizarro, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, emite informe y en su parte pertinente manifiesta:

*“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.”*

2.5.- Mediante oficio No. DMF-DIR-2017-0940 de 04 de octubre de 2017, a fojas 108 del expediente, la Econ. Olga Núñez Sánchez, Directora Metropolitana Financiera (E), emite informe y en lo principal manifiesta:

*“(…) 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.”*

2.6.- Mediante oficio No. SCSG-DMGR-AT-2017-0221 de 11 de abril de 2017, remitido por el Director Metropolitano de Gestión de Riesgos en el que adjunta el informe técnico No. 044-AT-DMGR-2017 a foja 80-84, mismo que señala en su parte pertinente:

*“(…) se considera que se puede continuar con el trámite de adjudicación de área del terreno (…)”*

### 3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2017-2354 de 09 de julio de 2018, a fojas 115-116 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E), emite su criterio jurídico y en parte pertinente manifiesta:

*“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 colindante la Cooperativa de Transporte de Taxis Libertad con Trabajo, conforme a los datos técnicos de ubicación, linderos, superficie y avalúo determinados en las ficha técnica, adjunta al Oficio No. DMC-CE-06127, de 31 de mayo de 2018, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.”*

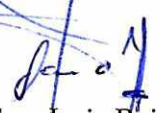
### 4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 19 de septiembre de 2018, y una vez revisados los criterios técnicos y legal, con fundamento en los artículos 87 literal d), 323, 423, 437, y 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículo ... (5) de la Ordenanza Metropolitana No. 182; y, artículo 1.297 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 colindante con su propiedad identificada con el predio No. 149081, clave catastral 31309-04-012, ubicada en la parroquia La Mena; y, la enajenación directa de dicha faja de terreno, producto de relleno de quebrada, a favor de su colindante la Cooperativa de Transporte de Taxis Libertad con Trabajo, conforme los datos técnicos constantes en el oficio DMC-CE-06127 de la Dirección Metropolitana de Catastro.




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

Atentamente,

  
Eco. Luis Reina

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

  
Sra. Ivone Von Lippke  
**Concejala Metropolitana**

  
Abg. Renata Salvador  
**Concejala Metropolitana**

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2018-09-20	
Revisado por	R. Delgado	PSGC (S)	2018-09-20	f

Adjunto expediente con documentación constante en ochenta y cinco (95) fojas

(2016-568661)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito		
Registro Entrega Expedientes		
Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución
Luis Reina	03-10-18	07/10/18
Ivone Von Lippke	09-10-2018	09-10-2018
Renata Salvador		
<b>Entrega Alcaldía Metropolitana</b>	<b>Fecha</b>	<b>Recepción</b>

JA

Oficio N° EPMAPS-GT-2016-545  
Quito, DMQ

2016 DIC. 14 ✓

Asunto: Criterio Técnico para adjudicación de terreno municipal

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

De mi consideración

En atención a su oficio N° ADJ-00074-3910-013-DMGBI, recibido el 29 de Noviembre de 2016, mediante el cual solicitó se realice una inspección, al terreno de propiedad de la **Cooperativa de transporte de Taxis Libertad con trabajo**, pedido por el Sr. **Segundo Virgilio Gómez** en su calidad de Gerente de la Cooperativa, quién requiere se inicie el trámite de adjudicación de una faja de terreno municipal colindante con el predio ubicado, en las calles Miguel Arias y Tabiazo, sector Santa Bárbara, parroquia la Mena, con N° de predio 149081 y se ratifique o rectifique el informe con oficio N° EPMAPS-GTIX 2014-048 del 17 de Abril del 2014.


Me permito informar que el 08 de Diciembre del presente año se realizó la inspección por parte del Arq. Galo Calderon en su calidad de técnico de la Unidad de Expropiaciones, el cual presentó su informe con el memorando N° EPMAPS-GTIX-2016-580, del 9 de Diciembre de 2016 en el que indica, que no hay redes de agua potable ni de alcantarillado que pasen por el área solicitada en adjudicación, las tuberías están instaladas y en servicio por la calle Miguel Arias y Sidcay, actualmente adoquinada (se adjunta planos y fotografías del lugar).

Con estos antecedentes, la EPMAPS emite criterio **favorable** para la adjudicación de la faja de terreno municipal, ratificando el informe con oficio N° GTIX-2014-048 de Abril de 2014.

.Atentamente

  
Ing. José Burbano León  
**SUGERENTE DE PREINVERSIONES (E)**  
Ref. SG-17773-16

Revisado por	Ing. Alfredo de la Cruz
Revisado por:	Arq. Sandra Herrera M.
Elaborado por:	Arq. Galo Calderon C.



21-11-2016  
16°  
65

Oficio No. AZEA-UTYV-  
DM Quito,  
Ticket GDOC N° 2016-568661

20173221

13 JUN 2017

Señor.  
Esteban Loayza Sevilla  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTION DE BIENES INMUEBLES**  
Presente.-

Asunto: Informe técnico para adjudicación de faja de terreno  
Ref. Oficio N° 2016-568661

De mi consideración:

Reciba un cordial saludo de quienes conformamos la Administración Zonal Eloy Alfaro.

Con el fin de dar atención al oficio 1980-2017-DMGBI, registro N° 2016-568661 del 19 de junio del 2017, por medio del cual se solicita emitir el informe técnico definitivo a la adjudicación y si el área de posible adjudicación es considerada como lote o faja.

#### ANTECEDENTES.-

Resolución de Concejo Metropolitano 2096 del 29 de junio del 2007, que en su parte pertinente dice: informe de Adjudicación de Faja Municipal, N° 01 de 07. Predio 149081, único colindante COOPERATIVA DE TAXIS LIBERTAD TRABAJO.

Oficio EPMAPS-GT-2016-545, del 14 de dic del 2016, donde se expresa que la EPMAPS emite criterio favorable para la adjudicación de la faja de terreno municipal.

Informe técnico 044-DMGR-2017, emitido con oficio SGSG-DMGR-AT-2017-0221 del 1 de abril del 2017, donde se expresa el nivel de riesgo moderado frente la amenaza sísmica y bajo frente a la amenaza volcánica.

Ficha 1 de 1, Datos técnicos para la adjudicación de área municipal, enviado con oficio DMC-CE-5536 del 7 de junio del 2017, donde se establece el área a adjudicarse, 6.92 m2, producto de relleno de quebrada, con un avalúo total de 597.89 USD.

#### INFORME TECNICO.-

Una vez revisados los documentos anexos y con la finalidad de continuar con el proceso pongo en su conocimiento lo siguiente en relación a lo solicitado:

Según el COOTAD Art. 481.- Lotes, fajas o excedentes; 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.

El área de posible adjudicación en virtud de sus características es considerada una faja.

Por lo señalado y tomando en cuenta los informes anexos al expediente, la Administración Zonal Eloy Alfaro, emite criterio favorable para continuar con el proceso de adjudicación de una


faja de terreno colindante con el predio N° 149081, clave catastral 3130904012, de propiedad de la Cooperativa de Taxis Libertad con Trabajo.

Al respecto del requerimiento de que se informe si el N° del oficio es el 2013-01413 que se menciona en el oficio N° 2017-0322 o se refiere al oficio N° 2013-01403, debo informar que se trata de un error tipográfico, el oficio al que se hace referencia en el oficio N° 2017-0322, es el oficio N° 2013-01403, del 21 de marzo del 2013.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines consiguientes.

  
  
ARQ. CARLOS GUERRA  
ADMINISTRADOR ZONAL ELOY ALFARO (S)  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Adjunto: Expediente completo 2016-568661 (94 FOJAS ÚTILES)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Arq. Juan Manosalvas	UTYV	2017-06-27	
Revisión:	Arq. Xavier Molina	UTYV		
Revisión	Arq. Mauricio Zapata	DGT e		

Ejemplar 1: DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTION DE BIENES INMUEBLES  
Ejemplar 2: AZEA Archivo alfabético secretaria general  
Ejemplar 3: AZEA Archivo numérico secretaria general  
Ejemplar 4: Archivo UTYV-AZEA

OFICIO No. DMC-CE-06127  
QUITO, D.M.....

31 MAY 2018

2354-17

Doctor  
Edison Yépez Vinuesa  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)**  
Presente

De mi consideración:

Con expediente No. 2354-2017, del 7 de mayo del 2018, ingresado en esta Dirección con Ticket GDOC 2016-568661 y SGD 2018-AZCE-C05821, asignado el 8 de mayo del 2018, la Subprocuraduría Metropolitana, solicita a esta Dirección la ratificación o rectificación de los datos de la ficha técnica No. 1, adjunta al oficio No. DMC-CE-5536, del 7 de junio del 2017, a fin de continuar con el trámite de adjudicación de una faja de terreno que colinda con la propiedad de la Cooperativa de Transportes de Taxis Libertad con Trabajo, la misma que se encuentra ubicada en las calles Miguel Arias y Tabiazo, sector Santa Bárbara, predio 149081 y clave catastral 31309-04-012. Considerando la Ordenanza 196, que regirá para el Bienio 2018-2019.

Sobre el particular, la Dirección Metropolitana de Catastro (DMC), una vez revisado la documentación adjunta, el sistema catastral SIREC-Q y la Ordenanza No. 196 de aprobación del plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de la edificaciones y valor de reposición y que regirá para el bienio 2018-2019. Remite la ficha técnica actualizada del inmueble en referencia según la Ordenanza vigente, rectificando los datos constantes en ficha 1 anexo al oficio DMC-CE-5536, del 7 de junio del 2017.

Particular que se comunica para los fines consiguientes.

Atentamente,

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



Revisado por	Ing. Juan Solís Servidor Municipal	24-05-2018	
Elaborado por	Arq. Luis Hidalgo Servidor Municipal	24-05-2018	
Referencia Interna	N° 0967-CE-2018		
Ticket Gdoc	N° 2016-568661		
SGD	N° 2018-AZCE-C05821		



**DATOS TÉCNICOS PARA ADJUDICACION DE AREA MUNICIPAL**

<b>1.- DATOS TÉCNICOS DEL AREA DE TERRENO SOLICITADA</b>	
1.1.- ÁREA DE TERRENO A ADJUDICARSE	
AREA	6,92 m <sup>2</sup>
<b>AREA TOTAL A ADJUDICARSE 6,92 m<sup>2</sup></b>	
1.2.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL:	
REFERENCIA CATASTRAL	: Junto al inmueble clave catastral 31309-04-012 de predio No. 149081
RAZÓN	: Relleno de Quebrada
1.3.- UBICACIÓN:	
PARROQUIA:	: La Mena
BARRIO/SECTOR	: Santa Barbara Baja
ZONA	: Eloy Alfarc
DIRECCIÓN	: Calle Miguel Arias
1.4.- LINDEROS DEL ÁREA SOLICITADA:	
NORTE	: Calle Miguel Arias 9,24 m.
SUR	: Cooperativa de Taxis Libertad con Trabajo 9,07 m.
ESTE	: Propiedad Municipal 1,04 m.
OESTE	: Termina en vértice 0,00 m.



1.5.- COLINDANTES DEL AREA DE TERRENO A ADJUDICARSE:

DESCRIPCIÓN	NOMBRE	CEDULA IDENT.
COLINDANTE:	: Cooperativa de Taxis Libertad con Trabajo	1791050525001



**2.- AVALÚO DEL AREA DE TERRENO SOLICITADA**

DESCRIPCIÓN	ÁREA m2.	VALOR m2 SUELO LOTE (USD)	FACTOR CORRECCION	AVALÚO TOTAL USD.
TERRENO	6,92	114,00	0,9	709,99
AVALUO TOTAL DEL AREA ADJUDICARSE USD.				709,99

3.- OBSERVACIONES

DATOS DEL TRÁMITE						
TRÁMITE INGRESADO				ATENDIDO CON		
SOLICITANTE	DOCUMENTO	No.	FECHA	DOCUMENTO	No.	FECHA
DMGBI	EXPED. OFICIO SGD TICKET GDOC	2354-2017 2018-AZCE-C05821 2016-568661	07-may-18 07-may-18 24-nov-16	OFICIO	0967-CE	24-may-18

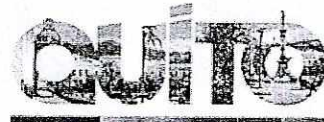
<p><b>RESPONSABILIDAD TÉCNICA.</b></p> <p>Arq. Luis Hidalgo SERVIDOR MUNICIPAL ELABORADO</p>	<p><b>COORDINACIÓN</b></p> <p>Ing. Erwin Arroba Padilla COORDINADOR PROGRAMA GESTION CATASTRAL ESPECIAL</p>
<p><b>REVISADO</b></p> <p>Ing. Juan Solís Aguayo SERVIDOR MUNICIPAL REVISADO</p>	

**DIRECCIÓN METROPOLITANA FINANCIERA**

ACCIÓN TRAMITE NECESARIA	ATENCIÓN	TOCAR NOTA
ANALIZAR	CONTROLAR	VERIFICAR
ANEXAR ANTECEDENTES	PREPARAR INFORME	FIRMAR
APROBAR	MANTENER PENDIENTE	DEVOLVER
ARCHIVAR	PREPARAR RESPUESTA	URGENTE
		OTROS

CONT  TES  PT  CYG  COAC  SE

Fecha: 29 SEP 2017 Firma: *[Firma]*



Administración General

Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles

Oficio N° DMGBI-2017-03044  
DM Quito, 28 de septiembre del 2017  
Ticket GDOC N° 2016-568661

*Jug A. Bodells*  
*Atender.*

Economista  
Olga Nuñez Sánchez  
**DIRECTORA METROPOLITANA FINANCIERA ( E )**  
Presente.-

**Asunto:** Informe de productividad

De mi consideración:

En atención al oficio No SG 3642 del 26 de octubre del 2012, mediante el cual la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, solicita se emita un informe y criterio técnico referente al pedido formulado por el señor **SEGUNDO VIRGILIO GOMEZ VERA, Gerente de la Cooperativa de Transportes de Taxis Libertad con Trabajo**, quien requiere se inicie el trámite administrativo tendiente a la legalización de la adjudicación de la faja de terreno municipal colindante con el predio de propiedad de su representada No 149081, clave catastral No 31309-04-012, ubicada en las calles Miguel Arias y Tabiazo, sector Santa Bárbara, parroquia La Mena, 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	COOPERATIVA DE TAXIS LIBERTAD CON TRABAJO	31309-04-012

De acuerdo a lo manifestado por la Dirección Metropolitana de Catastro con oficio N° DMC-CE-5536 del 07 de junio 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-2016-545 del 14 de diciembre del 2016, emite informe favorable a la adjudicación.
- La Administración Zonal Eloy Alfaro con oficio N° 2017-0322 del 25 de enero del 2017, se ratifica en el informe del oficio N° 2013-01413, con las recomendaciones expuestas.
- La Secretaria de Seguridad y Gobernabilidad con oficio N° SGSG-DMGR-AT-2017-0221 del 11 de abril del 2017, recibido en esta Dirección el 14 de abril del 2017 y recibido por el funcionario para su despacho el 24 de abril del 2017, Informe Técnico N° 044-AT-DMGR-2017, informa sobre las recomendaciones sobre el pedido de adjudicación.
- La Dirección Metropolitana de Catastro con oficio N° DMC-CE-5536 del 07 de junio del 2017, recibido en esta Dirección el 12 de junio del 2017 y recibido por el funcionario para su despacho el 13 de junio del 2017, emite el informe técnico respectivo, en su parte pertinente manifiesta que en cuanto se refiere al Área 1, una vez que se sancione dicha Ordenanza que categorice las depresiones del suelo del Distrito Metropolitano de Quito y conforme a la reunión mantenida el 14 de febrero del 2017, la DMC, informará al respecto y remite la ficha con los datos técnicos y el avalúo del área de posible adjudicación.





Administración  
General

Dirección Metropolitana de  
Gestión de Bienes Inmuebles

- La Administración Zonal Eloy Alfaro con oficio N° AZEA-UTYV-2017-3221 del 30 de junio del 2017, recibido en esta Dirección el 04 de julio del 2017 y recibido por el funcionario para su despacho el 05 de julio del 2017, emite criterio favorable para continuar con el proceso de adjudicación de una faja de terreno colindante con el predio N° 149081, clave catastral 31309-04-012, de propiedad de la Cooperativa de Taxis Libertad con Trabajo.
- La Dirección Metropolitana de Catastro con oficio N° DMC-CE-8180 del 02 de agosto del 2017 y DMC-CE-9427 del 30 de agosto del 2017, recibido en esta Dirección el 07 de septiembre del 2017 y recibido por el funcionario para su despacho el 11 de septiembre del 2017, emite el informe técnico respecto de la Resolución C-334 de 7 de diciembre del 2015, que se refiere a los rellenos de quebrada que se encuentran inmersos en escrituras y en cuanto se refiere a la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública publicada en el Registro Oficial Suplemento 966 de marzo de 2017 y se ratifica en el informe de adjudicación de la faja municipal ficha N° adjunto al oficio N° DMC-CE-5536 de 07 de junio del 2017.
- Dirección Metropolitana de Catastro con oficio N° DMC-CE-5536 del 07 de junio del 2017, fija el valor del área de terreno en hoja adjunta, señalando que al valor por cada m2 del área relleno de quebrada, le aplica el factor corrección 0.9, que da un avalúo del terreno de \$597,89, cuya síntesis expongo.

Numero Faja	Área	Valor/m2	Avalúo
01	6,92m2	\$96,00USD	\$597,89USD

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 digné dar a la presente, anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,

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

Adjunto oficio N° DMC-CE-9427-2017 (104 fojas útiles, originales y 1 CD.)



ACCIÓN	RESPONSABLE	FECHA	SUMILLA
ELABORACIÓN:	Ing. Jorge Aguirre M.	2017-09-25	A

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

Oficio No.DMF-DIR-2017-0940

2354-17

Quito, 4 de octubre de 2017

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

De mi consideración:

Mediante oficio No.DMGBI-2017-03039 de 28 de septiembre de 2017, el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmueble, solicita se emita el informe correspondiente en torno a la adjudicación de la faja de terreno municipal colindante con el predio de propiedad de la COOPERATIVA DE TRANSPORTES DE TAXIS LIBERTAD CON TRABAJO, cuyo representante es el señor SEGUNDO VIRGILIO GOMEZ VERA, Gerente de dicha Cooperativa, con el predio de propiedad de su representada No.149081, clave catastral No.31309-04-012, ubicada en las calles Miguel Arias y Tabiazo, sector Santa Bárbara, parroquia La Mena.

Al respecto, manifiesto lo siguiente:

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.

Atentamente,



Econ. Olga Núñez Sánchez  
**DIRECTORA METROPOLITANA FINANCIERA**

Elaborado por: A. Badillo *AB*

Adj: Expediente completo más 1 cd.



SECRETARÍA GENERAL DE  
**SEGURIDAD**  
ALCALDÍA

Oficio No. SGSG-DMGR-AT-2017-0221

Quito, D.M., **DESPACHADO 11 ABR 2017**

**Asunto:** Criterio técnico para factibilidad de adjudicación - Sr. Segundo Gómez

Ingeniero  
Esteban Loayza Sevilla  
**DIRECCIÓN METROPOLITANA DE BIENES INMUEBLES**  
Presente.-

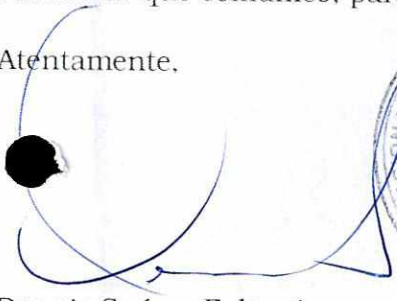

De mi consideración:

En atención al Oficio No. ADJ-00074-3910-013-DMGBI, del 22 de noviembre de 2016, mediante el cual se solicita que se inicie el trámite administrativo tendiente a la legalización de la adjudicación de la faja de terreno perteneciente a una parte del relleno de quebrada solicitada por el señor Gómez Vera Segundo, ubicado en el barrio Santa Bárbara Baja en la parroquia La Mena, Sector Santa Bárbara, perteneciente a la Administración Zonal Eloy Alfaro.


Al respecto, me permito remitirle el informe técnico N° 044-AT-DMGR-2017 elaborado por el personal de esta Dirección, el mismo que contiene las conclusiones y recomendaciones para que sean consideradas.

Particular que comunico, para los fines consiguientes.

Atentamente,

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

Elaborado por:	Ing. Gabriela Arellano	AT-DMGR	2017-03-15	
Revisado por:	MSc. Victoria Prijodko	AT-DMGR	2017-03-15	

**Anexo:** Lo indicado

**GESTIÓN DOCUMENTAL**

Ejemplar 1: Destinatario

Ejemplar 2: Archivo DMGR

**INFORME TÉCNICO**  
**CALIFICACIÓN DE RIESGO - ADJUDICACIÓN**

Predio No. 149081, C.C. 31309-04-012, Propietario: SEGUNDO VIRGILIO GÓMEZ VERA

**1 UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN**

Coordenadas WGS 84/UTM 17M	Administración Zonal	Parroquia	Nombre del barrio
Coordenadas 772256 9970396 2880 msnm	<b>ELOY ALFARO</b>	LA MENA Sector Santa Bárbara	SANTA BÁRBARA BAJA

**2 DESARROLLO**

Ítem	Descripción
<b>2.1. Antecedentes</b>	<p>Oficio No. ADJ-00074-3910-013-DMGBI, del 22 de noviembre de 2016, mediante el cual se solicita que se inicie el trámite administrativo tendiente a la legalización de la adjudicación de la faja de terreno perteneciente a una parte del relleno de quebrada solicitada por el señor Gómez Vera Segundo.</p> <p>Expediente de 58 hojas, con documentación técnica y administrativa en la que se detalla el desarrollo del proceso de solicitud de adjudicación del señor Gómez Vera Segundo.</p>
<b>2.2. Observaciones</b>	<p>El lote del señor Segundo Gómez Vera de No. Predial 149081 y Clave Catastral No. 31309-04-012, está ubicado en el barrio Santa Bárbara Baja en la parroquia La Mena, Sector Santa Bárbara, perteneciente a la Administración Zonal Eloy Alfaro.</p> <p>El área solicitada para adjudicación es colindante con el lindero norte del predio y forma parte de un relleno de la quebrada Río Grande (Mapa 6.2.1).</p> <p>El predio inspeccionado presenta superficies planas a casi planas (Mapa 6.2.2). No se pudo tener observaciones de la litología presente en el predio debido a la intervención antrópica donde predomina la construcción de casas y rellenos de quebradas (Foto 6.1.1), sin embargo de observaciones en las inmediaciones del lugar se conoce que la litología predominante es Cangahua, cubierta por un nivel de suelo orgánico. La Cangahua tiene características particulares de estabilidad, en condiciones secas se presenta como un material estable y muy compacto, sin embargo al aumentar su contenido de humedad (periodos de intensas lluvias) pierde sus características de estabilidad volviéndose propensa a ser deslizada.</p> <p>La franja solicitada en adjudicación se encuentra rellena y</p>

cubierta con una capa de cemento en su totalidad, siendo parte de la cancha deportiva multiusos, no se conoce el tipo de material ni las técnicas de relleno de la franja solicitada en adjudicación (Foto 6.1.2).

### DESCRIPCIÓN DE AMENAZAS

La zona en general presenta **baja susceptibilidad a movimientos en masa**, en el predio se tienen pendientes bajas y no se encuentran cercanos a los relieves generadores de inestabilidad, por lo tanto éste no podría ser afectado por procesos de movimientos en masa, sin embargo se debe tener en cuenta el hecho de que la parte solicitada en adjudicación se encuentra sobre el relleno y podría generarse procesos de subsidencia (Mapa 6.2.3). Según la información existente en esta dependencia, la zona solicitada en adjudicación constituye un relleno de quebrada, razón por la cual la amenaza por asentamientos de suelo es **moderada**.

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, y Cotopaxi.

El territorio del DMQ 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 existiendo 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> (0,4g; valores en roca) para sismos que tengan un período de

retorno de 475 años (probabilidad del 10% de exceder un 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 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. Por lo cual, se considera que **el nivel de amenaza ante un sismo en el sector es moderado.**

#### USO Y OCUPACIÓN

Actualmente la franja solicitada en adjudicación se presenta como un terreno relleno y consolidado de la quebrada Río Grande. Existe un cerramiento sobre la franja solicitada a adjudicar (Foto 6.1.1).

Según el I.R.M., tanto la franja solicitada en adjudicación como el predio perteneciente al señor Gómez Vera Segundo, colindante con la franja solicitada en adjudicación tiene una zonificación: D5 (D304-80), Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica, Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano, Uso principal: (R2) Residencia mediana densidad, Servicios Básicos: SI (Mapa 6.2.4).

#### VULNERABILIDAD DE ELEMENTOS EXPUESTOS

Actualmente sobre la franja solicitada en adjudicación existe un cerramiento compuesto de columnas de hormigón y mampostería de bloque fijada con mortero.

### 3 CONCLUSIONES

En base al análisis realizado durante la evaluación del predio del señor Segundo Gómez Vera; desde el análisis de la DMGR se considera que se puede continuar con el trámite de adjudicación del área del terreno, considerando que:

- La franja solicitada en adjudicación se encuentra completamente rellena, como lo corrobora el informe emitido por la Dirección Metropolitana de Catastros con oficio N° ADJ00074-0831-013-DMGBI del 19 de febrero de 2012, adjunto en el expediente.
- Como se indica en el oficio No. EPMAPS-GTIX-2014-048, en el área de propiedad municipal solicitada, previa la inspección correspondiente y análisis de la documentación respectiva, la



EPMAPS no tiene construidos sistemas de alcantarillado, ni de agua potable

- Al no existir elementos expuestos (viviendas y otras infraestructuras privadas), el nivel de riesgo a **movimiento en masa en el predio es moderado frente a procesos de subsidencia; Moderado frente a la amenaza sísmica; y, bajo frente a la amenaza volcánica.**

En el área de terreno solicitado en adjudicación se prohíbe la ampliación de la estructura existente.

#### 4 RECOMENDACIONES

En la eventualidad de desarrollar obras sobre la franja solicitada en adjudicación, los propietarios deberán realizar los estudios geotécnicos de suelo para determinar la capacidad portante del terreno de relleno y de diseño estructural en función del proyecto a realizarse en el lugar. Estos estudios deberán ser validados por la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos previo a la construcción de cualquier tipo de obra.

Mantener el área solicitada a adjudicar en condiciones de seguridad y salubridad a fin de proteger de posibles afectaciones a los moradores y a las infraestructuras públicas y privadas presentes en la zona.

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. 149081, Clave Catastral No. 31309-04-012** delimitada el área en interés por la Dirección Metropolitana de Catastro, las observaciones de calificación del riesgo y recomendaciones para emisión de permisos y control de usos y ocupación del suelo a futuro.

Tomar en consideración los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro y de la EPMAPS, previo a la adjudicación de la franja de terreno en interés.

#### 5 FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

NOMBRE	CARGO	RESPONSABILIDAD	FECHA	FIRMA
Ing. Luis Albán	Ingeniero Geólogo DMGR	Inspección Técnica Elaboración de informe	20/02/2017 23/02/2017	
Ing. Victoria Prijodko	Coordinadora Área Técnica DMGR	Revisión	13/03/2017	
Dennis Suárez Falconí	Director DMGR	Aprobación	14/03/2017	

6 SOPORTES Y ANEXOS

6.1 Respaldo fotográfico

6.1.1. Vista panorámica del predio en evaluación de acuerdo al croquis, ubicado en la calle Miguel Arias y parte rellena del afluente de la quebrada Rio Grande:

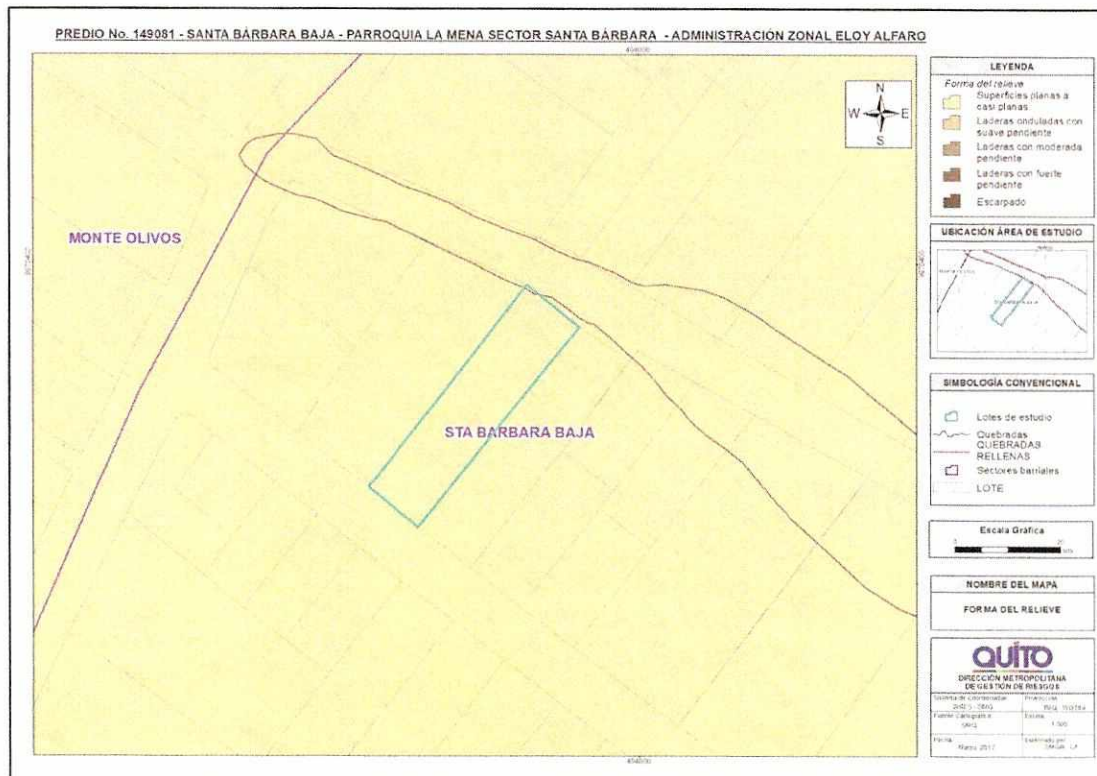


6.2 Base Cartográfica y Mapas Temáticos

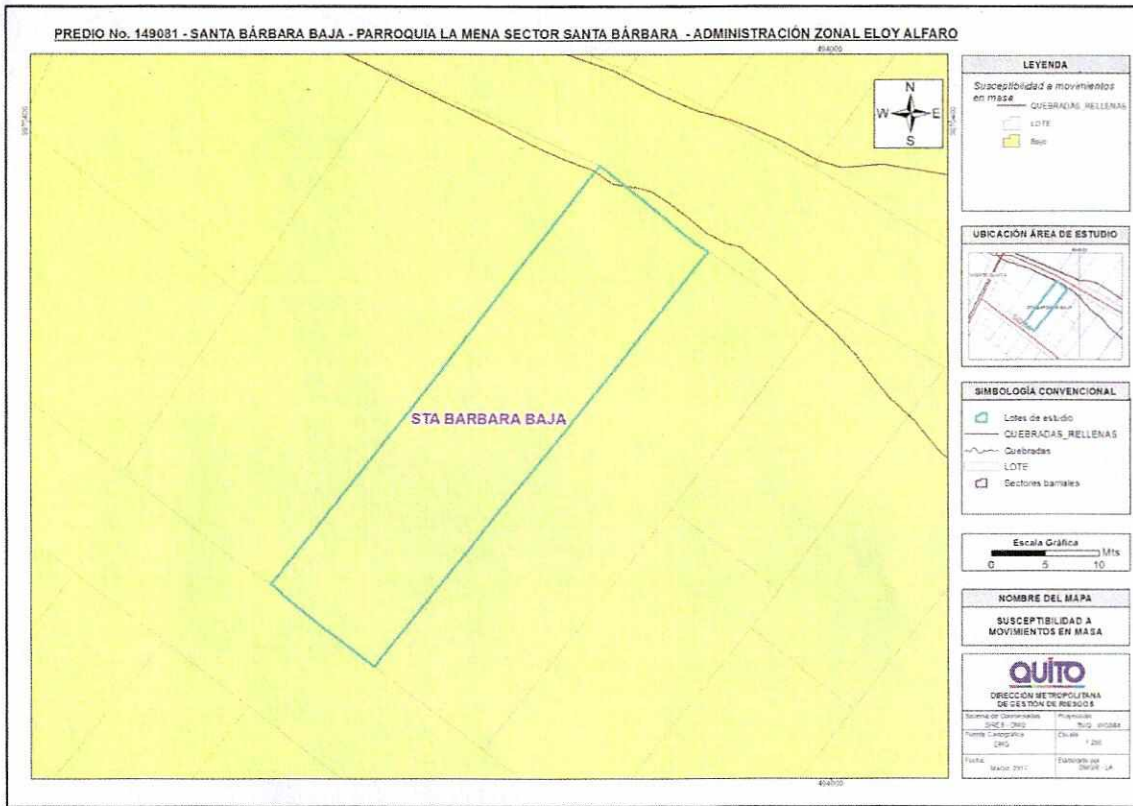
6.2.1 Ubicación



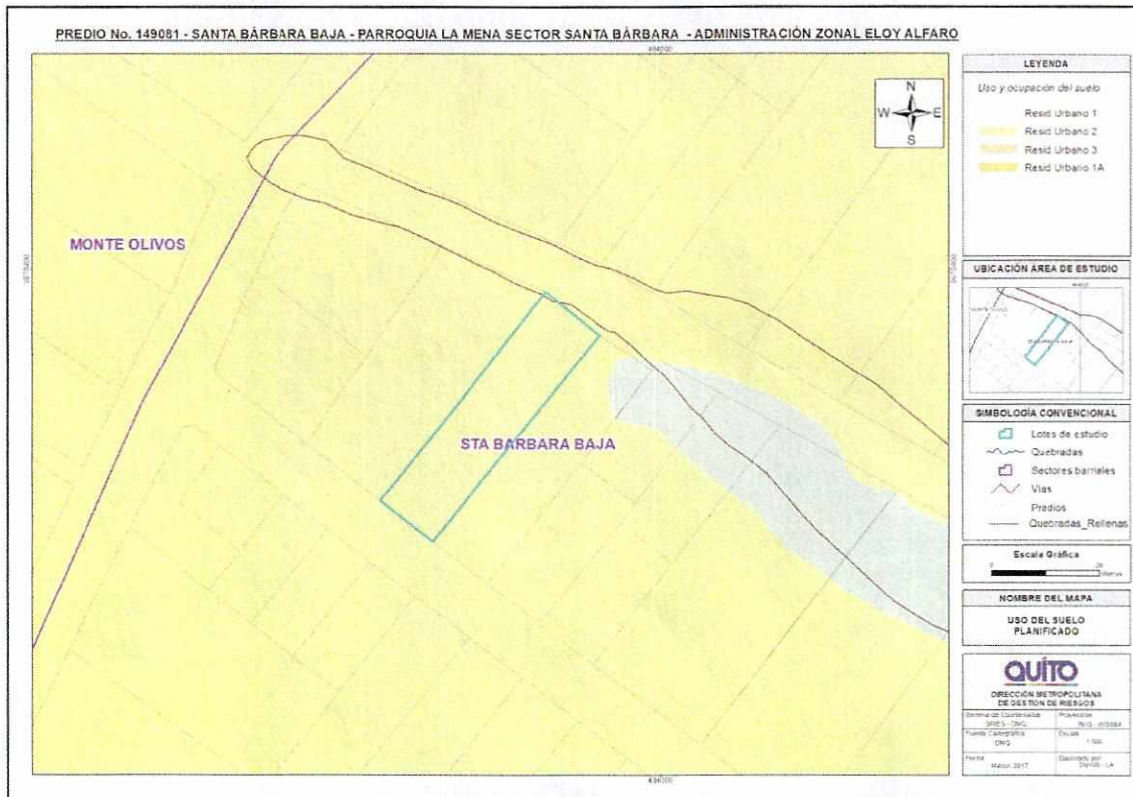
6.2.2. Forma del Relieve



6.2.3. Susceptibilidad a movimientos en masa

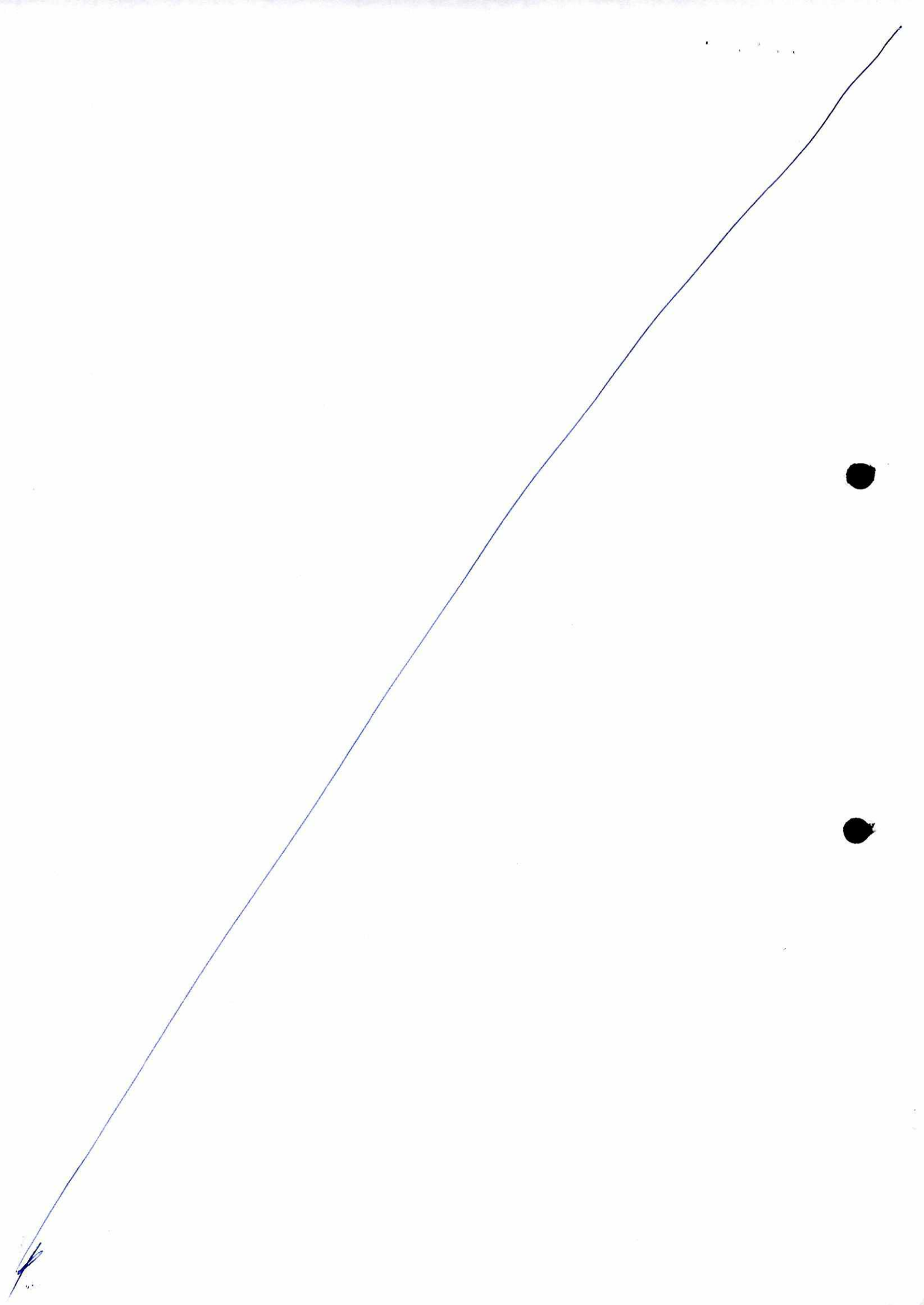


6.2.4 Plan de Uso y Ocupación del Suelo



LA VP

80



Fecha: **10 JUL 2018** Hora **9:23**

Nº. HOJAS **-116A+**  
Recibido por: *[Firma]*

**EXPEDIENTE PRO-2017-2354**  
**GDOC. 2016-568661**  
**DM QUITO,**

**03 JUL 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 08 de agosto del 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

### **I. ANTECEDENTE:**

Mediante oficio s/n de 22 de octubre de 2012, el señor Segundo Virgilio Gómez Vera solicita a los miembros del Concejo Metropolitano de Quito, se continúe con el trámite que corresponda para la adjudicación de la faja de terreno colindante del predio 149081.

### **II. INFORMES TÉCNICOS:**

1. Mediante Oficio No. DMC-CE -5536, de 07 de junio de 2017, la Dirección Metropolitana de Catastro, comunica que revisaron los archivos en el sistema SIREC\_Q, y que "...el área a adjudicarse se encuentra sobre el relleno de quebrada además **existe una área de relleno de quebrada inmersa en el área adquiridas con escrituras...**" (Las negritas me corresponden), a la cual la denominó A1 y dice que sobre esta no se va a pronunciar hasta que se sancione la Ordenanza de Categorización de Depresiones del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

Sobre el área a adjudicarse denominada A2 la Dirección Metropolitana de Catastro remite la ficha con los datos técnicos.

2. Mediante Oficio No. AZEA-UTYV-20173221, de 30 de junio de 2017, la Administración Zonal Eloy Alfaro, emite el criterio técnico favorable y manifiesta:

*"..., la Administración Zonal Eloy Alfaro, emite criterio favorable para continuar con el proceso de adjudicación de una faja de terreno colindante con el predio No. 149081, clave catastral 3130904012, de propiedad de la Cooperativa de Taxis Libertad con Trabajo."* *[Firma]*

*116*

3. El señor Dennis Suarez Falconí, Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, mediante oficio No. SGS-G-DMGR-AT-2017-0221, de 11 de abril de 2017, adjunta el Informe Técnico No. 044-AT-DMGR-2017, cuyas conclusiones son:

*“En base al análisis realizado durante la evaluación del predio del señor Segundo Gómez Vera; desde el análisis de la DMGR se considera que se puede continuar con el trámite de adjudicación del área del terreno considerando que:*

*Al no existir elementos expuestos (viviendas y otras infraestructuras privadas), el nivel de riesgo a **movimiento en masas en el predio es moderado frente a procesos de subsidencia; Moderado frente a la amenaza volcánica.***

*En el área de terreno solicitado en adjudicación se prohíbe la ampliación de la estructura existente.*” (El subrayado me pertenece)

Además en el Informe se recomienda que: *“En la eventualidad de desarrollar obras sobre la franja solicitada en adjudicación, los propietarios deberán realizar los estudios geotécnicos de suelo para determinar la capacidad portante del terreno y de diseño estructural en función del proyecto a realizarse...”*

4. Con Oficio No. DMGBI-2017-03044 de 28 de septiembre de 2017, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, dice que:

*“..., vistos los antecedentes señalados en los informes de las Dependencias Municipales y de acuerdo al literal a) del artículo 437 del COOTAD, considera que 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-2017-940 de 04 de octubre de 2017, la Eco. Olga Núñez Sánchez, 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-06127, de 31 de mayo de 2018, la Dirección Metropolitana de Catastro informa que:

*“...una vez revisado la documentación adjunta, el sistema catastral SIREC-Q y la Ordenanza No. 196 de aprobación del plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo valor de las edificaciones y el valor de reposición y que regirá para el bienio 2018-2019. Remite la ficha técnica actualizada...”*

Descripción	Área	Valor m2	Factor corrección	Valor Total
ÁREA	6,92 m2	114,00 USD	0.9	709,99 USD

### 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



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

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 Metropolitanano, 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 Metropolitanano 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 colindante la Cooperativa de Transporte de Taxis Libertad con Trabajo, conforme a los datos técnicos de ubicación, linderos, superficie y avalúo determinados en las ficha técnica, adjunta al Oficio No. DMC-CE-06127, de 31 de mayo de 2018, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.

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

Atentamente,

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

Adjunto expediente completo (114 F. y 1CD)

ACCION	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Ze Carlos Malo	PRO	14-06-2018	
Revisión:	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación:	Dr. Edison Yépez	PRO		

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