

MEMORANDO No DJ-AZEE-2019-0369

PARA: Abogada Ana Romero Ortega, ADMINISTRADORA DE LA ADMINISTRACION ZONA EUGENIO ESPEJO

ASUNTO: INFORME UNIFICADO BIEN MOSTRENCO, PREDIO S/N H.C. 12512

FECHA: 2019.11.05

En el trámite de declaratoria de BIEN MOSTRENCO, del predio sin número, hoja catastral No. 12512, ubicado en el sector Bella Aurora, parroquia San Isidro de este Distrito Metropolitano de Quito, esta Administración Zonal emite el siguiente informe:

El artículo 11 de la Ordenanza No. 0169 de 18 de mayo del 2017, que regula el procedimiento previo a la declaratoria de BIEN MOSTRENCO, por parte del Concejo Metropolitano, señala: "*La Administración Zonal correspondiente, en el término de 15 días, emitirá un **informe unificado** que deberá contener dos partes: a) **Información legal**, que contendrá un detalle de antecedentes conocidos del bien inmueble cuya declaratoria como bien mostrenco se solicita y la conclusión de que el mismo es un bien inmueble susceptible o no de ser declarado como tal. b) **Información técnica** e investigación de campo con el que se incluirán los datos técnicos del bien inmueble, superficie, cabida, linderos y colindantes que consten en el Catastro Municipal, así como el señalamiento de si existe o no algún proyecto a ejecutarse*".

1.-INFORMACION LEGAL :

1.1.- De la información que proporciona el ingeniero Erwin Arroba Padilla, Coordinador de Gestión Especial Catastral de la Dirección Metropolitana de Catastro, en oficio número DMC-CE-10742 de 4 de diciembre del 2017, se desprende que el mencionado inmueble no presenta registro catastral y que este predio recae en Hoja Catastral No. 12512. (fojas 6)

1.2.-En oficio RPDMQ-DA-2019-0368 de 31 de julio del 2019, el abogado Fabio Agustín Vasconez, Director de Gestión Documental y Archivo del Registro de la Propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ante el pedido de esta Administración Zonal de que nos informe si dicho predio se encuentran o no inscritos en el Registro de la Propiedad de este Distrito, informa que: "*En base a la información proporcionada esta entidad no encuentra el acta que constituye el título de propiedad del referido inmueble sin número, ubicado en la hoja catastral No. 12512*". (fojas 17)

1.3.- En memorando No. DAF-SG-2019-8 de 12 de febrero del 2019, el señor River Hidalgo, Responsable de la Secretaría General de Documentación y Archivo de la Administración Eugenio Espejo, responde al memorando No. 049 DJ-AZEE-2019, en el que se solicita informe respecto a ubicar documentación que haga relación con la titularidad de dominio del predio s/n ubicada en el sector Bella Aurora, Parroquia San Isidro del Inca. de este Distrito, indicando que; "*(...) esta secretaria no archiva información requerida por usted, (...)*"

BASE LEGAL:

El literal c) del artículo 419 del "COOTAD", refiriéndose a los bienes de dominio privado también de propiedad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, señala: "Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales; y, "

CONCLUSION:

Con las consideraciones indicadas y aquellas establecidas en los informes tanto del Registro de la Propiedad de este Distrito como del Responsable de la Secretaría de Documentación y Archivo de esta Administración Zonal, se concluye que al no poderse determinar el o los titulares de dominio de dicho predio por carecer de documentación (*escrituras*), éste predio es susceptible de ser declarado como bien mostrenco, para que luego del trámite correspondiente ingrese al patrimonio municipal, siempre que cualquier persona natural o jurídica no demuestren documentos de propiedad.

2.- INFORME TECNICO:

En memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0161-M, de 25 de octubre del 2019, la Dirección de Gestión del Territorio, remite en físico y en Digital el Informe Técnico memorando No. DGT-TV-2019-030 de 30 de enero del 2019, referente a este tema, mismo que a continuación se transcribe:

*" En atención al trámite ingresado a esta Administración Municipal con Ticket 2017-128074, recibido el 17/01/2019, por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles quien mediante Oficio **DMGBI-2017-03208** de fecha: 12/10/2017 solicita "el criterio técnico favorable o desfavorable al pedido de declaratoria de Bien mostrenco, ...", informe referente a la solicitud presentada por la Sra. Mayra Alexandra Tipanquiza quien manifiesta que "... un lote de terreno baldío que me encuentro en posesión por varios años atrás sin título de propiedad y luego del trámite respectivo sea declarado como Bien Mostrenco, ...", inmueble que se ubica en el barrio Bella Aurora, parroquia San Isidro del Inca.*

Al respecto luego de revisar el expediente, los archivos de Secretaria General y realizar la inspección, esta Dirección informa que:

- *En inspección realizada el día miércoles 23 de enero de 2019, al inmueble solicitante, se pudo observar que en su interior se ha construido una edificación de 3 pisos, en hormigón armado y otra parte en estructura metálica, ocupada por el Sr. Julio Cesar Tipanquiza Chicaiza, padre de la solicitante Sra. Mayra Alexandra Tipanquiza Simbaña, terreno que se encuentra totalmente construido y delimitado, con acceso público hacia la calle Tungurahua en el lindero Norte, teniendo como referencia el predio colindante 5196905, en su lindero Oeste.*

En el sitio se realiza el acercamiento con el posesionario, Sr. Julio Cesar Tipanquiza Chicaiza, quien manifiesta haber adquirido la propiedad hace años atrás y poseer una promesa de compraventa, la cual no exhibe, e indica también que no realizó escrituras de compraventa, porque después de algunos años ya no ubicó al propietario anterior y tampoco nadie ha reclamado la propiedad en los 22 años que vive en ese inmueble, por lo tanto no tiene documentos que le acredite la titularidad del bien;

Por otro lado, realizando el acercamiento con la Sra. Sonia Marcela Campoverde Requielme, quien es vecina colindante Este del terreno motivo de

este informe, nos indica que ella se encuentra en posesión de ese terreno, hace 20 años atrás sin obtener escrituras de compraventa, ya que desconoce al propietario del bien inmueble.

En conversación con la Sra. Susana Tupiza, vecina del sector manifiesta que, ella vive en el barrio hace 20 años y que si obtuvo sus escrituras, pero desconoce la ubicación exacta del propietario de los terrenos en el barrio, y que su vecino Julio César Tipanquiza hasta la fecha no ha logrado obtener sus escrituras; con esta información a continuación mostro las siguientes fotografías del inmueble a ser declarado como bien mostrenco:



Cabe indicar que en inspección se pudo aclarar que el posesionario del terreno es el Sr. Julio César Tipanquiza Chicaiza, y que la Sra. Mayra Alexandra Tipanquiza Simbaña, es quien solicitó el inicio del trámite para declarar como Bien Mostrenco dicho inmueble.

- *La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles con Oficio DMGBI-2017-02897 de fecha 19/09/2017, solicita a la Dirección Metropolitana de Catastros (DMC), se sirva informar "... el título de dominio, la razón del ingreso al catastro, ... la graficación del referido predio y el informe de acuerdo a lo que determina la Ordenanza N° 169..."*
- *La Dirección Metropolitana de Catastros con Oficio DMC-CE-10742 de fecha 14/10/2017, informa que "...el mencionado inmueble no presenta registro catastral; sin embargo de acuerdo a levantamiento topográfico remitido por el contribuyente se determina que el predio recae en la Hoja Catastral No. 12512, ..."*
- *La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles con Oficio DMGBI-2017-03208 de fecha 12/10/2017, solicita "... criterio técnico favorable o desfavorable al pedido de declaratoria de Bien mostrenco, se informe que persona está ocupando dicho predio..."*
- *Con Memorando DGT-TV-2017-318 de fecha 27/10/2017, se solicita a la Unidad Administrativa Gestión Urbana "... se remita el levantamiento topográfico georeferenciado del área solicitada en Declaratoria de Bien Mostrenco, ..."*
- *La Unidad Administrativa Gestión Urbana con Memorando DGT-GU-2019-025 de fecha 11/10/2019, atiende el pedido y remite "... una copia del levantamiento topográfico en Formato A1, con el área, dimensiones, linderos y*

colindancias de la posible área en Declaratoria de Bien Mostrenco, con el correspondiente CD-R.”.

- De acuerdo a la Reforma del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 42 que reforma el Artículo 481.- Lotes, Fajas o Excedentes, determina que:

“... Para efecto del presente artículo se entiende mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; ...”

- La Ordenanza 169 que establece el procedimiento de Declaratoria y Regularización de bienes Inmuebles Urbano Mostrencos, en su Artículo 11, Informe de la Administración Zonal, literal b) indica “... Información técnica e investigación de campo, en el que se incluirán los datos técnicos del bien inmueble, superficies, cabida, linderos y colindantes de consten en el Catastro Municipal, así como el señalamiento de si existe o no algún proyecto a ejecutarse”.

Considerando que el terreno no tiene registro catastral, por lo tanto no se refleja en el Sistema de Informe de Regulación Metropolitana (IRM), la Dirección de Gestión del Territorio, para cumplir con el Art. 11 de “Informe de la Administración Zonal”, en el cual manifiesta que el informe debe contener, datos técnicos del bien inmueble que consten en el Catastro y al no existir información, toma los datos técnicos remitidos por la Unidad Administrativa Gestión Urbana, que ha realizado el levantamiento topográfico y determinado la siguiente información:

CUADRO DE LINDEROS						
DESCRIPCIÓN	PREDIO COLINDANTE	NORTE (m)	SUR (m)	ESTE (m)	OESTE (m)	AREA TOTAL LEVANTADA (m2)
AREA LN POSIBLE DECLARACION BIEN MOSTRENCO		9.99 CALLE TUNGURAHUA	10.17 SR. JORGE HUALPA	17.82 SR. SEGUNDO GUATEMALA	20.93 PROPIEDAD PARTICUIAR	187.87

Los datos técnicos antes citados adjuntos al expediente, sirvan para la Dirección Metropolitana de Catastros, de cumplimiento al Art. 9 de “Ficha técnica”, de la Ordenanza 169.

La Unidad Administrativa Obras Públicas informa que, luego de revisado el Plan Operativo Anual POA 2019 de esta Administración Zonal, verificó que no tiene ningún proyecto planificado y tampoco cuenta con algún proyecto que se pueda implementar en el predio 248914, dentro de los presupuestos participativos en beneficio de la comunidad, dato que se remite en cumplimiento al Artículo. 11, literal b) de la Ordenanza 169.

Por esta información y de la revisión técnica del expediente, el cual no contiene documentos legales que determine la titularidad del predio S/N, la inspección en la cual no se obtiene el título de dominio que justifiquen su titularidad, inmueble que NO

posee un propietario conocido, el informe de la Dirección Metropolitana de Catastros (DMC), emitido con Oficio DMC-CE-10742 de fecha 04/10/2017, en el cual manifiesta haber revisado sus archivos históricos y sistema catastral, por lo tanto el inmueble no presenta registro catastral, la Dirección de Gestión del Territorio considera que el área en referencia, al no poseer título de dominio, corresponde ser aclarado como Bien Mostrenco, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Por consiguiente, considerando que durante todo el proceso no se ha logrado recabar documentación legal que justifique la titularidad de dominio del área en referencia, que la Dirección Metropolitana de Catastros no ha ingresado en el catastro dicha área de terreno, porque no cuenta con el título de dominio del bien y el Oficio DMGBI-2017-03208 de fecha 12/10/2017, de la DMGBI con el cual solicita el informe técnico para continuar con el proceso de declaratoria de bien mostrenco al inmueble motivo del presente informe, la Dirección de Gestión del Territorio, emite criterio técnico Favorable, para que se declare como Bien Mostrenco el área de terreno, conforme a datos definidos por la Unidad Administrativa Gestión Urbana, mismos que constan adjuntos al presente expediente, criterio que se emite en conformidad a lo que establece el Artículo 481 reformado del "COOTAD" y las demás normativas técnicas y legales que tuvieran al lugar.

Con estos antecedentes, considerando el Oficio DMGBI-2018-03208 de fecha 12/10/2017 y los Artículos 8 y 11 de la Ordenanza 169, mediante cual se requiere el **informe legal** de esta Administración, la Dirección de Gestión del Territorio remite todo el expediente con Ticket 2017-128074, para su revisión, análisis y criterio legal correspondiente."

Adjunto remito en físico el expediente en 25 fojas útiles incluidos plano y tres CDs.

Atentamente,


Abogado Pablo Játiva Moya
DIRECTOR JURIDICO ZONA EUGENIO ESPEJO


Arquitecto Wladimir Alejandro Rosero Ortiz
DIRECTOR GESTION DEL TERRITORIO ZONA EUGENIO ESPEJO

2019. 11.05

Adjunto expediente en 25 fojas incluidos plano y tres CDs.

Documento GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0161-M

Elaborado por Rolando Ruiz Merino

