

Informe Técnico Nro. GADDMQ-DMGBI-AT-2022-0012-IT

Quito, D.M., 25 de abril de 2022

Asunto: Informe técnico y comparativo de linderos y áreas de los bienes declarados como mostrencos y motivo de la reformatoria de la Resolución No. C-087

Señor Ingeniero
Carlos Andrés Yépez Díaz
Director Metropolitano
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES
En su Despacho

1. ANTECEDENTES

El Ministerio de Gobierno mediante documento No. MDG-PDSSDC-2019-0503-O de 19 de diciembre de 2019, solicitó al Alcalde Metropolitano la donación de 15 predios de propiedad municipal a favor del Ministerio para la construcción de nuevas Unidades de Policía Comunitaria.

El Concejo Metropolitano de Quito, luego de analizar el Informe No. IC-2018-419, emitido por la Comisión de Propiedad y Espacio Público, mediante Resolución No. C 087 del 14 de octubre de 2020, resolvió:

“Artículo 1.- Declarar y regularizar como bienes inmuebles urbanos mostrencos e incorporarlos al catastro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como bienes de dominio privado, los siguientes bienes inmuebles: (i) bien inmueble con clave catastral referencial No. 30403-10-001, con superficie de 601,34m², ubicado en la parroquia La Magdalena; (ii) bien inmueble con clave catastral referencial No. 10219-03-010 con superficie de 623,09 m², ubicado en la parroquia de Tumbaco; (iii) bien inmueble con clave catastral referencial No. 10301-11-001, con superficie de 362,41 m², ubicado en la parroquia San Juan; y, (iv) bien inmueble con clave catastral referencial No. 10202-09-001, con superficie de 535,87 m², ubicado en la parroquia Itchimbía; de conformidad con los datos constantes en las fichas técnicas emitidas por la Dirección Metropolitana de Catastro, adjuntas a la presente Resolución.”

La Declaratoria de Bien Mostrenco fue perfeccionada, mediante protocolización ante la NOTARÍA TRIGÉSIMA SÉPTIMA de QUITO con fecha 16 de noviembre del 2020, e inscrita el 20 de noviembre de 2020 en el Registro de la Propiedad.

La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante Oficio No. GADDMQ-DMGBI-2022-1082-O de 25 de marzo de 2022, luego de verificar ciertas inconsistencias en los datos de los bienes declarados como mostrencos, convocó a una

mesa de trabajo a varias entidades municipales con el objetivo de subsanarlos previo a continuar con el proceso de transferencia en favor del Ministerio de Gobierno. La mesa de trabajo se llevó a cabo el día lunes, 28 de marzo de 2022, allí se estableció la hoja de ruta a seguir para iniciar el proceso de modificatoria de linderos en la Resolución No. C 087-2020, de Declaratoria de Bien Mostrenco de cuatro predios de propiedad municipal, previo a la transferencia bajo la figura de donación.

La Dirección Metropolitana de Catastro, a través del Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2022-0529-O de 29 de marzo de 2022, dirigido a la Administraciones Zonales Tumbaco, Manuela Sáenz y Eloy Alfaro, informó y solicitó que, para dar cumplimiento a los acuerdos de la mesa de trabajo del 28 de marzo de 2022, se ratifiquen o rectifiquen los levantamientos planimétricos georreferenciados, los mismos que se remitieron en coordenadas planas WGS84 TM QUITO (versión 2000), FORMATO DWG y PDF. (con las debidas firmas de responsabilidad), acompañados además de los informes legal, técnico y social actualizados para realizar la modificatoria.

La Administración Zonal Eloy Alfaro, mediante oficio No. GADDMQ-AZEA-AZ-2022-0795-O de 01 de abril de 2022, en su parte pertinente señala: *“(...) por cuanto se ha dado estricto cumplimiento a lo dispuesto en la normativa municipal enunciada, la Administración Zonal Eloy Alfaro, emite INFORME FAVORABLE para que se modifique la Declaratoria de Bien Mostrenco del predio No. 3705360, ubicado en la calle Gatazo, entre Jacinto Collaguazo y Trinidad Linárez, parroquia La Magdalena, clave catastral parcial 3040310002, cuyos linderos de conformidad con el Informe Técnico serán los siguientes: NORTE: En una extensión de 21,13 metros con Propiedad Municipal; SUR: En una extensión de 18,40 metros con la calle Gatazo; ESTE: En una extensión de 30,47 metros con Propiedad Municipal; y, OESTE: En una extensión de 30,58 metros con la calle Oe4A Trinidad Linares. La superficie total y aproximada es de 601,34 metros.”*

La Administración Zonal Tumbaco mediante documento GADDMQ-AZT-2022-0756-O de 02 de abril de 2022, dentro de su parte pertinente señala: *“Al respecto, esta Administración Zonal Tumbaco acogiendo los informes técnico y legal considera favorable PARA LA MODIFICATORIA DE LA RESOLUCIÓN DE CONCEJO METROPOLITANO N° 087-2020: DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO, del predio N° 3707187, con clave catastral N° 10219-03-060 (clave catastral referencial N° 10301-11-001), ubicado en el sector Tumbaco Cabecera, Parroquia Tumbaco, con un área total del predio de 623.09 metros cuadrados.”*

La Administración Zonal Manuela Sáenz mediante oficio No. GADDMQ-AZMS-2022-0802-O de 05 de abril de 2022, señala: *“(...) el criterio final de esta Administración Zonal para efectos de lo solicitado mediante Oficio No.*

GADDMQ-STHYV-DMC-2022-0529-O, es FAVORABLE para que se modifique la declaratoria de bien mostrenco.”

2. BASE LEGAL

La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, desde su creación mediante Resolución de Alcaldía No. A-010 del 31 de marzo de 2011, es la entidad de Gestión Institucional Directa Municipal que se encarga de los procesos administrativos de inventario y registro de los bienes inmuebles del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, estableciéndose para ello de conformidad a lo determinado en el artículo 8 en concordancia con el artículo 21 del Reglamento de Administración y Control de Bienes del Sector Público, entre otros mecanismos un sistema de control mediante actas de entrega recepción de predios de propiedad municipal, que tendrá como fin el controlar el cuidado, mantenimiento y conservación de los bienes inmuebles municipales; así también gestionar los procesos que involucren modificaciones de la información predial, transferencias de dominio, y afines para la respectiva resolución del Concejo Metropolitano.

3. ANÁLISIS DE LA PERTINENCIA LEGAL

En base a la Resolución de Alcaldía No. A-010, la DMGBI debe velar por el buen uso, mantenimiento y legalidad de la ocupación de los bienes inmuebles municipales, así también facilitar y gestionar los procedimientos para garantizar la articulación de proyectos con otros entes de Gobierno Nacional o Seccionales.

4. ANÁLISIS DE LA PERTINENCIA TÉCNICA

Desde el punto de vista técnico, se debe controlar que lo constatado en campo guarde coherencia con lo señalado en informes y fichas que posteriormente serán usados como insumos para la respectiva resolución del Concejo Metropolitano.

5. DESARROLLO DEL INFORME

5.1. Predio No. 3705347

De acuerdo a la resolución No. C-087-2020 para el predio No. 3705347 se obtienen las siguiente cabida y linderos:

Predio No. 3705347 (San Juan) C.C. 10301-11-002 C.C.Referencial 10301-11-001 RESOLUCIÓN C-087-2020	
LINDERO	LÍMITE Y EXTENSIÓN
Norte	Con calle Bogotá en 16,00m
Sur	Con parque central Benito Juárez en 13,78m
Este	Con parque central Benito Juárez en 17,79m Con parque central Benito Juárez en 5,63m
Oeste	Con parque central Benito Juárez en 23,04m
Área	362,41m ²

Mientras que los datos obtenidos del levantamiento en el mismo predio, realizado por la Administración Zonal Manuela Sáenz, y remitida mediante informe técnico Nro. GADDMQ-AZMS-DGC-2022-257-M de 01 de abril de 2022 arrojan la siguiente cabida y linderos:

Predio No. 3705347 (San Juan) C.C. 10301-11-002 C.C.Referencial 10301-11-001 Nuevos Levantamientos	
LINDERO	LÍMITE Y EXTENSIÓN
Norte	Con calle Bogotá en 16,00m
Sur	Con parque central Benito Juárez en 13,78m
Este	Con parque central Benito Juárez en 22,89m (17,90m + 4,99m)
Oeste	Con parque central Benito Juárez en 23,04m
Área	362,41m ²

Análisis: Para el caso de este predio, la única variación entre la declaratoria y el nuevo levantamiento se da en el lindero ESTE, en el que, para el primer caso la sumatoria de las dos rectas (17,79m+5,63m) nos da un total de 23,42m, mientras que el levantamiento nos da una sumatoria de (17,90m + 4,99m) dando un total de 22,89m; en este caso a pesar de haber variación únicamente en un lindero, el área se sigue manteniendo ya que, al no tener este lindero una continuidad y dar un cambio de dirección las variaciones de ángulos generadas de cierta manera generan una compensación por lo que en los dos casos el área total del levantamiento es de 362,41m².

5.2. Predio No. 3705343

De acuerdo a la resolución No. C-087-2020 para el predio No. 3705343 se obtienen las siguiente cabida y linderos:

Predio No. 3705343 (Itchimbía) C.C. 10202-09-002 C.C.Referencial 10202-09-001 RESOLUCIÓN C-087-2020	
LINDERO	LÍMITE Y EXTENSIÓN
Norte	Con calle Buenos Aires en 31,30m
Sur	Con Lote 1 en 30,59m
Este	Con Lote 1 en 16,73m
Oeste	Con Av. 10 de Agosto en 21,52m
Área	535,87m ²

Mientras que los datos obtenidos del levantamiento en el mismo predio, realizado por la Administración Zonal Manuela Sáenz, y remitida mediante informe técnico Nro. GADDMQ-AZMS-DGC-2022-257-M de 01 de abril de 2022 arrojan la siguiente cabida y linderos:

Predio No. 3705343 (Itchimbía) C.C. 10202-09-002 C.C.Referencial 10202-09-001 Nuevos Levantamientos	
LINDERO	LÍMITE Y EXTENSIÓN
Norte	Con Av. Tarqui en 31,35m (5,98m+7,28m+4,92m+13,17m)
Sur	Con Parque Juan Montalvo en 30,94m
Este	Con Parque Juan Montalvo en 17,52m
Oeste	Con Av. 10 de Agosto en 20,52m
Área	535,87m ²

Análisis: En este caso, se presentó la particularidad que al tomar la muestra en campo y comparar con lo existente en la declaratoria, no se había tomado en cuenta una zona de parqueo, por lo cual diferían las dimensiones en varios linderos, además tomados los nuevos puntos, se ha procurado que den una forma que en lo posible sea más regular, en este caso también se mantienen las áreas iguales tanto en la declaratoria y el levantamiento, esto se da debido a que si bien es cierto el lindero OESTE mantiene su dimension en las dos mediciones, el resto de dimensiones que varían, en especial el

lindero norte en el que se encuentra la zona de parqueo, esto hace que el polígono se estreche en la zona media, lo que compensa la amplitud de linderos con la pérdida mencionada por la estrechez citada.

5.3. Predio No. 3705360

De acuerdo a la resolución No. C-087-2020 para el predio No. 3705360 se obtienen las siguiente cabida y linderos:

Predio No. 3705360 (La Magdalena)	
C.C. 30403-10-002	
C.C.Referencial 30403-10-001	
RESOLUCIÓN C-087-2020	
LINDERO	LÍMITE Y EXTENSIÓN
Norte	Con Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en 22,25m
Sur	Con calle Gatazo en 20,45m
Este	Con Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en 28,33m
Oeste	Con calle Trinidad Linares en 27,14m
Área	601,34m ²

Mientras que los datos obtenidos del levantamiento en el mismo predio, realizado por la Administración Zonal Manuela Sáenz, y remitida mediante informe técnico Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2022-0795-O de 01 de abril de 2022 arrojan la siguiente cabida y linderos:

Predio No. 3705360 (La Magdalena)	
C.C. 30403-10-002	
C.C.Referencial 30403-10-001	
Nuevos Levantamientos	
LINDERO	LÍMITE Y EXTENSIÓN
Norte	Con propiedad municipal en 21,13m
Sur	Con calle Gatazo en 18,40m
Este	Con propiedad municipal en 30,47m
Oeste	Con calle Trinidad Linares en 30,58m
Área	601,34m ²

Análisis: En este caso se verificó en campo que el levantamiento con el que se realizó la declaratoria de bien mostrenco invadía un pasaje peatonal en distancias entre los 1,5m a

2,00m aproximadamente, por lo que se procedió a replantear y se obtuvieron valores menores para los linderos NORTE y SUR, y aumentando los de los linderos ESTE y OESTE, como se aprecia en las tablas se da una compensación de manera que no se afecta el área en ninguno de los dos casos.

5.4. Predio No. 3707187

De acuerdo a la resolución No. C-087-2020 para el predio No. 3705187 se obtienen las siguiente cabida y linderos:

Predio No. 3707187 (Tumbaco)	
C.C. 10219-03-060	
C.C.Referencial 10219-03-010	
RESOLUCIÓN C-087-2020	
LINDERO	LÍMITE Y EXTENSIÓN
Norte	Con calle Franciso de Orellana en 37,50m
Sur	Con propiedad municipal en 37,50m
Este	Con propiedad municipal en 16,71m
Oeste	Con propiedad municipal en 16,21m
Área	623,09m ²

Mientras que los datos obtenidos del levantamiento en el mismo predio, realizado por la Administración Zonal Manuela Sáenz, y remitida mediante informe técnico Nro. GADDMQ-AZT-2022-0756-O de 02 de abril de 2022 arrojan la siguiente cabida y linderos:

Predio No. 3707187 (Tumbaco)	
C.C. 10219-03-060	
C.C.Referencial 10219-03-010	
Nuevos Levantamientos	
LINDERO	LÍMITE Y EXTENSIÓN
Norte	Con calle Franciso de Orellana en 37,50m
Sur	Con propiedad municipal en 37,50m
Este	Con propiedad municipal en 16,81m
Oeste	Con propiedad municipal en 16,43m
Área	623,09m ²

Análisis: En este caso, pese a que en el levantamiento realizado por la Administración Zonal, las dimensiones de los linderos NORTE y SUR se mantienen, y en los linderos ESTE y OESTE, aumenta la dimensión respecto a los datos de la declaratoria, el desplazamiento y la conformación de los ángulos (más regulares en el levantamiento) se obtiene que el área final es la misma.

6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Se verifica que hay variaciones en linderos para los cuatro predios motivo de este informe.
- El área en los cuatro casos se mantienen, debido a compensación de dimensiones (aumentan en ciertos linderos y disminuyen en los otros), así también por la configuración angular que da una mayor o menor amplitud a los polígonos.
- Debido a esto el área contemplada en la declaratoria principal no deberá ser cambiada y únicamente se deberá modificar los linderos de los cuatro predios.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Edison Gabriel Obando Torres

SERVIDOR MUNICIPAL 10

**DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES -
AREA TÉCNICA**

