

Oficio Nro. GADDMQ-RPDMQ-DC-2023-3356-OF

Quito, D.M., 04 de agosto de 2023

Asunto: Centro de Revisión Vehicular 'La Cristianía'

Señora Magíster

Maria Fernanda Racines Corredores

Concejala Metropolitana

DESPACHO CONCEJAL RACINES CORREDORES MARIA FERNANDA

En su Despacho

De mi consideración:

Reciba un cordial saludo. En atención al asunto de la referencia; me permito exponer lo siguiente:

1.- Antecedentes.-

- Con memorando Nro. GADDMQ-RPDMQ-DESPACHO-2023-0264-ME de 21 de julio de 2023, suscrito por la Abg. Anabell del Rocio Rivadeneira Gómez, Registradora de la Propiedad (E), mediante el cual informa y solicita a la Dirección Metropolitana de Catastro lo siguiente:

“De conformidad con la reunión mantenida el día miércoles 19 de julio, en el auditorio de la Dirección de Catastros, para tratar sobre el predio denominado la Cristianía, y el posible funcionamiento de un centro de revisión vehicular en dicho bien inmueble; al respecto gentilmente solicito:

Se remita la información de cada una de sus direcciones y de la Administración Zonal la Delicia, según corresponda, respecto a los documentos de sustento con sus respectivos anexos, que sirvieron para el catastro del referido bien inmueble, a nombre del Municipio de Quito, bajo el No: 253177.

Además, me permito informar que dentro del mapa predial oficial 2023, está marcado con una línea de color naranja aquella área, dentro del referido predio, correspondiente a quebrada rellena y sobrepuesta la denominación de área verde.

Como es de su conocimiento, esta información se requiere con el fin de revisar las escrituras inscritas en el Registro de la Propiedad, que posibiliten la determinación de un antecedente de dominio.”

Oficio Nro. GADDMQ-RPDMQ-DC-2023-3356-OF

Quito, D.M., 04 de agosto de 2023

- Mediante oficio No: GADDMQDC-RCMF-2023-0123-O de 21 de julio de 2023, la Presidenta de la Comisión de Movilidad, solicita que las diferentes entidades municipales con relación al proceso, emitan un informe técnico-legal sobre el predio de la referencia.

2.- Base legal

Art. 417.- “Bienes de uso público.- Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía. (...)”

Constituyen bienes de uso público: (...)

- a) Las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas;
- b) Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes; (...)

Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito:

Título III – Del Catastro Inmobiliario Ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito

Capítulo I, disposiciones generales, sección I, ámbito de aplicación, competencias, definición, finalidad, objetivos y clasificación de los bienes inmuebles:

Art. 2681.- “Competencias. – La formación, el mantenimiento y la conservación del catastro inmobiliario, así como la difusión de la información catastral, es de competencia exclusiva de la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, por medio de la Dirección Metropolitana de Catastro”. (El énfasis me pertenece).

Art. 2721.- “Los responsables catastrales proporcionarán a las personas que lo soliciten, la información catastral que se encuentre en sus registros y archivos catastrales, y expedirán copias certificadas sobre inscripciones y documentos relativos a los bienes inmuebles que se señalen por los solicitantes, previo pago de las tasas correspondientes, **pero las certificaciones no legalizan titularidad de dominio, medidas, linderos o cabidas de cada unidad predial**”. (El énfasis me pertenece).

Ley de Registro

Oficio Nro. GADDMQ-RPDMQ-DC-2023-3356-OF

Quito, D.M., 04 de agosto de 2023

En la Ley de Registro, Título I, artículo 1, acerca del Objeto del Registro, literal “b) Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio”.

Título III, artículo 11, acerca de los deberes y atribuciones del registrador, literal e), indica: “Conferir certificados y copias con arreglo a esta Ley”, y f): “Dar los informes oficiales que le pidan los funcionarios públicos acerca de lo que conste en los libros de la Oficina”.

En el Título V, del mismo cuerpo legal, en lo referente a registros e índices, la norma señala en sus artículos 23 y 24 lo siguiente:

“Art. 23.- Cada uno de los registros contendrá un índice por orden alfabético, destinado a expresar separadamente el nombre y apellidos de los otorgantes y el nombre el inmueble a que se refiere la inscripción. En el apéndice de aquel índice se formará un inventario de los documentos que el Registrador debe conservar”

“Art. 24.- Se llevará también un libro de índice general por orden alfabético de los títulos o documentos que se inscriban en cada año...”

3.- Gestión del Registro de la Propiedad.-

La Dirección de certificaciones, procedió a realizar un estudio exhaustivo fundamentado en los asientos registrales, inclusive se realizó una búsqueda manual en nuestros libros, lo que nos ha tomado algunos días; para analizar escrituras de predios, posiblemente vinculados al de la referencia, encontrándose:

- Con fecha 24/06/1970-4ta, Repertorio 10145, N° de inscripción 671, la Cooperativa de Vivienda San Pedro, legalmente representada, vende a la “Cooperativa Huertos Familiares La Cristianía, legalmente representada, un predio ubicado en la parroquia de Cotocollao de este cantón.
- Posteriormente se inscribe con fecha 16/06/1985, la Ordenanza No: 2299 expedida el 16/01/1984. Repertorio 21974, N° de inscripción 1286, en la cual se aprueba la lotización la “CRISTIANÍA”, en la cual no se menciona transferencias realizadas en favor del ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE QUITO, cabe mencionar que a partir de lo ya mencionado, no existen movimientos registrales donde se pueda encontrar información sobre este predio.
-
- Es importante recalcar que también se realizaron estudios de predios colindantes a

Oficio Nro. GADDMQ-RPDMQ-DC-2023-3356-OF

Quito, D.M., 04 de agosto de 2023

éste y, los mismos no arrojaron información útil sobre los antecedentes del predio.

De otra parte, solicitamos el informe a la Dirección de Catastros para revisar los documentos que sirvieron de soporte para catastrar este predio y, en su parte pertinente señala:

... "De acuerdo a la información del sistema catastral SIREC-Q a la fecha, se verifica que el predio en mención se encuentra registrado a nombre de "MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO", sin antecedente histórico sobre la titularidad del dominio,..".

Por lo anteriormente expuesto, no se ha podido determinar ningún posible antecedente de dominio sobre el actual predio catastrado, donde se encuentra una construcción para el funcionamiento de un posible centro de revisión vehicular.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Dora Elizabeth Arias Coronel
DIRECTORA DE CERTIFICACIONES
REGISTRO DE LA PROPIEDAD - CERTIFICACIONES

Copia:

Señora Abogada
Anabell del Rocio Rivadeneira Gómez
Registradora de la Propiedad (E)
REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Señorita Ingeniera
Andrea Elizabeth Pardo
Directora Metropolitana de Catastros FD5
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA - DIRECCIÓN
METROPOLITANA DE CATASTRO

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



Oficio Nro. GADDMQ-RPDMQ-DC-2023-3356-OF

Quito, D.M., 04 de agosto de 2023

Señora Abogada
Diana del Carmen Carchi Sanay
Servidor Municipal 6N
REGISTRO DE LA PROPIEDAD - CERTIFICACIONES

