

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0232-M

Quito, D.M., 21 de marzo de 2023

PARA: Srta. Mgs. Gina Gabriela Yanguéz Paredes
Administradora Zonal
ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO

ASUNTO: Remito Informe Legal para Declaratoria de Bien Mostrenco del predio 435867

Informe Legal
Declaratoria de Bien Mostrenco del predio 435867

Antecedentes.

Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-2713-O de 07 de noviembre de 2022, suscrito por el Ing. Joselito Geovanny Ortiz Carranza, Jefe de la Unidad de Catastro Especial - Dirección Metropolitana de Catastro, en el que indica: “(...) dentro del ámbito de sus competencias y atribuciones, remite adjunto al presente el **Informe Técnico Nro. STHV-DMC-UCE-2022-2476** de 02 de noviembre de 2022, que contiene la información solicitada respecto al predio No. 435867 registrado en el catastro a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito”

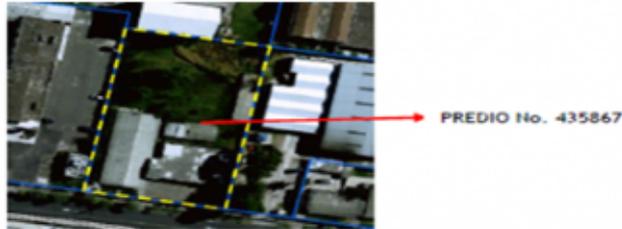
 <p>BICENTENARIO BATALLA DE PICHINCHA 1822</p>	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO	<p>Dirección Metropolitana de CATASTRO</p>
	<p>INFORME TECNICO PROCESO DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO DEL PREDIO No. 435867</p>	<p>CÓDIGO: STHV-DMC-UCE-2022-2476</p> <p>NOMBRE DE LA UNIDAD: CATASTRO ESPECIAL</p>

1.- DATOS DEL SOLICITANTE:

Nro. de trámite.	GADDMQ-DMGBI-2022-4071-O
Tipo de trámite:	INFORME TECNICO PROCESO DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO
Asunto:	Declaratoria de Bien Mostrenco - Predio N° 435867
Solicitante:	Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0232-M

Quito, D.M., 21 de marzo de 2023



De acuerdo a la información del Sistema SIREC-Q a la fecha, se verifica que el predio en mención se encuentra registrado a nombre del MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, sin antecedente histórico sobre la titularidad de dominio, como se observa en la siguiente imagen:

Conforme a la información gráfica y alfanumérica del Sistema SIREC-Q a la fecha, el predio No. 435867 tiene los linderos y superficie de acuerdo al siguiente detalle y gráfico anexo:

- Norte: En 43.09 m, con predio No. 44313 de Propiedad Del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
- Sur: En 42.15 m, con Av. Rio Coca N44
- Este: En 69.99 m, con predio No. 130493 de Propiedad de La Concentración Deportiva De Pichincha.
- Oeste: En 69.88 m, con predio No. 445868 Propiedad Del Municipio De Quito.
- Superficie: Área de escritura (SIREC-Q): 3040,24 m².



Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0232-M

Quito, D.M., 21 de marzo de 2023

Planificación, que reposa en el Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro, se evidencia que el predio No. 435867 forma parte de las áreas Municipales producto de la contribución de la Urbanización Zaldumbide, tal como se muestra en las siguientes imágenes:



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

- El predio No. 435867 de clave catastral No. 11606-11-021, se encuentra registrado en el catastro a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito conforme consta en la Ficha Catastral, sin antecedentes sobre la titularidad de dominio en el Sistema SIREC-Q.
- De acuerdo al Plano de la Urbanización Zaldumbide de abril de 1978, el predio No. 435867 forma parte de las áreas Municipales producto de la contribución de la Urbanización Zaldumbide.
- El presente informe se lo realizó con los datos que se encuentran registrados en esta Dirección a la fecha. Esta Dirección Metropolitana se deslinda de omisiones de datos históricos adicionales sobre las cuales no se tiene información.

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-UOP-2023-0001-M de 04 de enero de 2023 suscrito por Srta. Arq. Alina María López Miranda, Jefa de Obras Públicas, Subrogante, en el que indica: “(...) Por lo expuesto y cumpliendo con la Ley del COOTAD, Artículo 442 y la Ordenanza 001, la Unidad de Obras Públicas de esta Administración Municipal, luego de la revisión al Plan Operativo Anual POA 2022 - 2023, se ratifica en el criterio emitido mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-UOP-2021-0328-M de fecha 30 de septiembre de 2021, y se indica que no está planificada la ejecución de ningún proyecto de obra pública en beneficio de la comunidad en el predio municipal No. 608526 ubicado en la parroquia Belisario Quevedo”

Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-0349-O de 25 de enero de 2023 suscrito por el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles solicita al Señor

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0232-M

Quito, D.M., 21 de marzo de 2023

Abogado Leónidas Alexander Osorio Herrera, Director de Archivo del Registro de la Propiedad (...) Informe y certificado de búsqueda, hipoteca y gravámenes Declaratoria de Bien Mostrenco del predio N° 435867”

Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-0499-O de 07 de febrero de 2023, suscrito por el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, en el que solicita: “(...)con el propósito de continuar con el proceso de declaratoria de Bien Mostrenco del predio N°435867, ubicado en la Av. Rio Coca, y, en consideración que se cuenta con los informes emitidos por la Dirección Metropolitana de Catastro (Oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-2713-O de 07 de noviembre de 2022) y del Registro de la Propiedad (Oficio No. GADDMQ-RPDMQ-DA-2023-0231-OF de 02 de febrero de 2023), en los cuales se determina que, no se pueden establecer los antecedentes de dominio del predio No.435867” y solicita informe técnico, legal y el levantamiento georreferenciado en formato DWG y PDF con firmas de responsabilidad”.

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-2023-0096-M de 08 de febrero de 2023 suscrito por la Srta. Mgs. Gina Gabriela Yanguez Paredes, Administradora Zonal Administradora Zonal dispone la elaboración de informes técnico y legal del predio No. 435867, Declaratoria de Bien Mostrenco.

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2023-0560-M de 20 de marzo de 2023 suscrito por el Arq. Enrique Patricio Castillo Brito, Director de Gestión del Territorio indica: “(...) Información técnica para Declaratoria de Bien Mostrenco predio 435867, Instituto Nacional de Biodiversidad (INABIO), parroquia Jipijapa. Ref. GADDMQ-AZEE-0096-M.

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

Con esta información, se procede a realizar la inspección el día martes 28 de febrero de 2023 al predio 435867, inmueble que se encuentra totalmente delimitado, en su interior se observa la existencia de bloques constructivos de un piso, donde funcionan oficinas, un área para la colección de plantas vasculares, baños, entre otros; espacios destinados al funcionamiento del Museo de Ciencias Naturales, dirigido por el Instituto Nacional de Biodiversidad, donde el Abg. Lenin Nuñez Funcionario del Instituto, manifiesta estar realizando las gestiones necesarias a fin de obtener la regularización del uso de este inmueble, como se muestra en las siguientes fotografías:



Con el fin de recabar más información sobre la propiedad, se realiza el acercamiento con la Sra. Alexandra Noboa (47 años), quien manifiesta vivir en el sector hace muchos años, pero siempre ha visto el funcionamiento de esas instalaciones ahí.

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0232-M

Quito, D.M., 21 de marzo de 2023

También se conversa con el Sr. Naranjo, vecino del sector hace 15 años, quien también manifiesta haber visto siempre funcionando el herbario en ese sitio.

Con la información proporcionada por la DMGBI, revisado el sistema de Informe de Regulación Metropolitana (IRM) y el sistema catastral SIREC-Q, para el predio 435867, estos arrojan la siguiente información:

1.- PREDIO 435867:

Ubicación: Av. Río Coca

Predio: 435867

Clave catastral: 11606-11-021

Propietario: MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Área de escritura: 3,040.24 m².

Parroquia: Jipijapa

Sector: Zaldumbide

Datos de zonificación: A108 (A604-50); A115 (A606-50(PB))

Uso de suelo: (RUM-3) Residencial de Media Densidad 3; (RUA-4) Residencial Urbano de Alta Densidad 4

A continuación, se muestra la ubicación gráfica del inmueble en referencia y sus colindantes cercanos de pantalla tomadas del sistema SIREC-Q y Tu Catastro en línea, con:



- 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, Pajas o Excedentes, determina que:



Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0232-M

Quito, D.M., 21 de marzo de 2023

La Unidad de Obras Públicas informa que, luego de revisado el Plan Operativo Anual POA 2023 de esta Administración Zonal se verificó que, en el predio 435807 en proceso de Declaratoria de Bien mostrenco, no se tiene planificado realizar ningún proyecto y tampoco se cuenta con algún proyecto que se pueda implementar en este inmueble, dentro de los presupuestos participativos en beneficio de la comunidad, dato que se remite en cumplimiento al Artículo. 3077, literal b) del Código Municipal.

Con esta información y, de la revisión técnica al expediente, el cual no contiene documentos legales que determinen la titularidad del inmueble en referencia; la inspección en la cual no se obtuvo el título de dominio que justifique su titularidad, inmueble que NO posee un propietario conocido; el documento de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles (DMGBI), emitido con oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-0400-O de 07 de febrero de 2023, que señala "(...) se cuenta con los informes emitidos por la Dirección Metropolitana de Catastro (Oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-2713-O de 07 de noviembre de 2022) y del Registro de la Propiedad (Oficio No. GADDMQ-RPDMQ-DA-2023-0231-OF de 02 de febrero de 2023), en los cuales se determina que, no se pueden establecer los antecedentes de dominio del predio No. 435807 (...);" la Dirección de Gestión del Territorio considera que el predio en referencia, al no poseer título de dominio, corresponde ser declarado 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 Gestión de Bienes Inmuebles (DMGBI) no cuenta con el título de dominio del bien y su pedido realizado con oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-0400-O de 07 de febrero de 2023, solicitando declarar Bien Mostrenco al inmueble motivo del presente informe, la Dirección de Gestión del Territorio, remite la presente información técnica para el proceso de declaración como Bien Mostrenco al predio 435807, conforme a datos catastrales que constan en el sistema catastral SIREC-Q y a la Cédula catastral adjunta a este informe, informe que se emite en conformidad a lo que establece el Artículo 481 reformado del COOTAD y al Artículo 3077, literal b) del Código Municipal.

Normativa Legal, analizada

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA

Art. 240.- establece que: *"Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales"*

CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL, COOTAD

Art. 419.- "(...) Constituyen bienes del dominio privado: c) *Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales"*

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0232-M

Quito, D.M., 21 de marzo de 2023

CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DMQ

Artículo 3669.- Bien mostrenco.- Son aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, es decir todo aquel bien inmueble sobre el que no existe título de dominio inscrito en el Registro de la Propiedad, demostrado mediante el certificado respectivo conferido por dicha entidad.

Artículo 3670.- Competencia.- La autoridad competente para declarar y regularizar un bien inmueble como bien mostrenco es el Concejo Metropolitano de Quito, una vez cumplido el procedimiento establecido en el presente Título.

Artículo 3677.- Informes de la Administración Zonal.- 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, en 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.

Informe Legal

Con los antecedentes expuestos; la normativa observada y los Informes: *GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-2713-O*, *GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-2713-O*, *GADDMQ-AZEE-UOP-2023-0001-M*, *GADDMQ-AZEE-DGT-2023-0560-M* y el Certificado de Ventas N°22677069 emitido por la Dirección de Certificaciones del Registro de la Propiedad con fecha 22 de febrero de 2023 ; y, en acatamiento a lo dispuesto en el artículo 3677 del Código Municipal, esta Dirección Jurídica remite el expediente para que se sirva continuar con el proceso para la declaratoria de bien mostrenco del predio N°435867

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Lupe Margarita Ayala Zarate
DIRECTORA DE ASESORÍA JURÍDICA, SUBROGANTE
ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO - DIRECCION DE ASESORIA
JURIDICA

Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2023-0232-M

Quito, D.M., 21 de marzo de 2023

Referencias:

- GADDMQ-AZEE-DGT-2023-0560-M

Anexos:

- certificado_T.2189838.pdf
- GADDMQ-DMGBI-2022-4343-O.pdf
- GADDMQ-RPDMQ-DA-2022-2634-OF-1.pdf
- GADDMQ-DMGBI-2023-0177-O-1.pdf
- GADDMQ-DMGBI-2023-0349-O.pdf
- GADDMQ-DMGBI-2023-0499-O.pdf
- GADDMQ-AZEE-2023-0096-M.pdf
- CedulaCatastral_435867.pdf
- ENTREGA 15032023 (1)-Model-signed.pdf
- inabio_puntos_gps_17_11_2021 (1).dwg

Copia:

Sra. Abg. Elva Beatriz Sani Garzon

Servidor Municipal 7

ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO - DIRECCION DE ASESORIA JURIDICA

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: ELVA BEATRIZ SANI GARZON	ebsag	AZEE-DAJ	2023-03-21	
Aprobado por: LUPE MARGARITA AYALA ZARATE	lmaz	AZEE-DAJ	2023-03-21	

