



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-2068-O

Quito, D.M., 06 de mayo de 2024

Asunto: Solicitud de revisión ficha técnica y levantamientos topográficos predio No. 276192. EXP. PRO No. 2015-02417

Señorita Ingeniera
Andrea Pardo
Directora Metropolitana de Catastro
SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL - DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

Señora
Rosa Mireya Cardenas Hernandez
Administrador Zonal
ADMINISTRACIÓN ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS
En su Despacho

De mi consideración:

La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-2250-O de 30 de abril de 2024, suscrito por el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, solicitó se emita el informe legal correspondiente con base en los artículos 4044 y 4045 del Código Municipal, respecto de la declaratoria de bien mostrenco del predio No. 276192, ubicado en la parroquia Conocoto, para conocimiento y dictamen de la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

Al respecto, de la revisión del expediente administrativo digital remitido, se desprenden los siguientes documentos:

1. FICHA TECNICA No. SHOT-DMC-UGCE-2024-0816 de 05 de abril de 2024, en la cual se establece los datos técnicos del área requerida para la declaratoria de bien mostrenco.

1.- DATOS TÉCNICOS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA	
1.1.- ÁREA DE TERRENO	
ÁREA DE TERRENO SEGÚN LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO	: 276531 m ²
1.1.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL O REFERENCIAL	
PROPIETARIO	: MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
CLAVE CATASTRAL	: 276192001
PREDIO	: 276192
RAZÓN	: SIN ANTICEDENTES SOBRE LA TITULARIDAD DE DOMINIO
1.2.- UBICACIÓN	
PARROQUIA	: CONOCOTO
BARRIO/SECTOR	: PUERTA DEL VALLE
DEPENDENCIA ADMINISTRATIVA	: ADMINISTRACIÓN ZONAL LOS CHILLOS
DIRECCIÓN	: Av. GENERAL RUMIÑAHUI - Av. LOLA QUINTANA
1.3.- LÍMITES DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA	
NORTE	: Av. LOLA QUINTANA 54,68 m.
SUR	: Av. ALFREDO GARCIGUERRA 53,30 m.
ESTE	: Av. GENERAL RUMIÑAHUI 89,87 m.
OESTE	: PROPIEDAD DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA URBANA PUERTA DEL VALLE 100,00 m.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-2068-O

Quito, D.M., 06 de mayo de 2024

2. INFORME TECNICO Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0200-IT de 17 de abril de 2024, de la Dirección Zonal de Hábitat y Obras Públicas de la Administración Zonal Valle de los Chillos, el cual señala en lo principal:

“[...] 4.2.2. **SUPERFICIE Y LINDEROS**

4.2.2.1. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

En el levantamiento topográfico elaborado por técnicos de la Dirección de Hábitat y Obras Públicas de la Administración Zona Los Chillos, se indica que el inmueble registrado con número de predio 276192 tiene un área de terreno de 4109,81m², y los linderos que se detallan a continuación:

NORTE	:	avenida Lola Quintana	51,32m
SUR	:	calle S-N (circunvalacion Intercambiador)	57,85m
ESTE	:	Autopista General Rumiñahui	105,69m
OESTE	:	Propiedad de la Cooperativa de Vivienda Urbana Puerta del Valle	68,03m y 39,378m

En la Ficha Técnica elaborada por Catastros está considerando el dato del área de terreno, que consta en el levantamiento topográfico considerado por el GAD Provincial de Pichincha, que es de 3703,31m².

1.- DATOS TÉCNICOS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA	
1.1.- ÁREA DE TERRENO	
ÁREA DE TERRENO SEGÚN LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO	: 3703.31 m ²

4.3. ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE

Después de realizar la inspección en el sitio, se constató que el inmueble registrado con el número de predio 276192 constituye un solo cuerpo con el predio 276194, situado al Oeste. En cuanto al predio 276192, alberga parte de las instalaciones del Cuartel del Distrito de Policía de Los Chillos. La edificación está en buen estado y plenamente operativa, aunque no cuenta con acceso directo; se accede a través del predio 276194.

Además, dispone de todos los servicios básicos y tiene su frente tanto hacia la Autopista General Rumiñahui como hacia la avenida Lola Quintana.

7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Con los antecedentes expuestos y dentro del ámbito de competencia de esta Dirección, se emite criterio técnico **favorable** con respecto a la solicitud de considerar el inmueble registrado con

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-2068-O

Quito, D.M., 06 de mayo de 2024

número de predio 276192 de clave catastral 21708-12-001, ubicado en la Autopista General Rumiñahui y avenida Lola Quintana, parroquia Conocoto, para DECLARLO BIEN MOSTRENCO. Esta emisión de criterio favorable está sujeta a la verificación del cumplimiento de los lineamientos técnicos previamente descritos.

[...] Se debe mencionar que para este informe se considera el levantamiento topográfico llevado a cabo por la Administración Zonal. Esto se debe a que, tras verificar el levantamiento proporcionado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Pichincha, se ha constatado que no refleja la realidad del área de terreno.

De otra parte, en la CEDULA CATASTRAL INFORMATIVA EN UNIPROPIEDAD de 02 de mayo de 2024, se desprende los siguientes datos:

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	1760003410001
Nombre o razón social:	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	276192

DATOS DEL LOTE	
Estado:	ACTIVO
Clasificación del suelo:	Suelo Urbano
Clasificación del suelo SIREC-Q	URBANO
Área según escritura:	5,217.83 m ²
Área según plano (lev.:	0.00 m ²
Área gráfica (Sistema catastral):	3,703.32 m ²
Área regularizada:	NO
Frente total:	201.70 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % 521.78 m ² [SU]
Área excedente (+):	0.00 m ²
Área diferencia (-):	-1,514.51 m ²

Por lo antes expuesto, se realizan las siguientes observaciones:

- Cédula Catastral No. 276192, señala:
 - Área según escritura es de **5.217.83m²**,
 - Área gráfica según sistema catastral es de **3.703.32m²**,
 - Área diferencia es de **1.514.51m²**

Al referirnos que cuenta con escritura dicho predio, no sería susceptible de declararlo como bien mostrenco, por lo que es necesario se aclare y/o rectifique de ser el caso.

- Ficha técnica emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, indica:
 - Área solicitada **3.703.31m²**
 - Propietario Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
 - Razón sin antecedentes de titularidad de dominio

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-2068-O

Quito, D.M., 06 de mayo de 2024

1.3- LINDEROS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA :			
NORTE	:	Av. LOLA QUINTANA	54,48 m.
SUR	:	Av. ALFREDO GANGOTENA	53,33 m.
ESTE	:	Av. GENERAL RUMIÑAHUI	93,87 m.
OESTE	:	PROPIEDAD DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA URBANA PUERTA DEL VALLE	100,88 m.

Como se aprecia en el cuadro los linderos y superficie difiere como lo ha mencionado la Administración Zonal Valle de Los Chillos, del levantamiento presentado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Pichincha.

3. Informe Técnico emitido por la Administración Zonal Valle De Los Chillos:

- Según levantamiento de la zona el predio No. 276192, tiene un área de terreno de **4.109,81m²**
- Linderos

NORTE	:	avenida Lola Quintana	51,32m
SUR	:	calle S-N (circunvalacion Intercambiador)	57,85m
ESTE	:	Autopista General Rumiñahui	105,69m
OESTE	:	Propiedad de la Cooperativa de Vivienda Urbana Puerta del Valle	68,03m y 39,378m

Los levantamientos topográficos difieren en áreas y linderos, debiendo aclararse cuál es el área a ser declarada como bien mostrenco, lo que reflejará en la ficha técnica emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro.

Además, el informe técnico de la Administración Zonal en el punto 4.3, indica en lo principal: “[...] que el inmueble registrado con el número de predio 276192 constituye un solo cuerpo con el predio 276194, situado al Oeste. En cuanto al predio 276192, alberga parte de las instalaciones del Cuartel del Distrito de Policía de Los Chillos [...]”.

Es decir que se establece que el predio No. **276192** a ser declarado como mostrenco, constituye un solo cuerpo con el predio No. **276194**, tomar en consideración este último predio ya que se registra en la cédula catastral como propietario la Cooperativa de Vivienda Urbana Puerta del Valle, con un área de escritura de 3.857.00m² y área gráfica de 3.045.60m².

PETICIÓN:

Por las consideraciones que anteceden, se solicita comedidamente se coordine entre dependencias municipales con el fin de subsanar las observaciones señaladas en líneas anteriores, previo a la emisión del informe legal por parte de Procuraduría Metropolitana, para lo cual se tomará en consideración la emisión de los alcances de los informes técnico y legal por parte de la Administración Zonal, emisión de una nueva ficha técnica e informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles; requerimiento que lo hago al amparo de lo dispuesto en los artículos 122 y 124 del COA, con el fin de que la Comisión de Propiedad y Espacio Público y

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-2068-O

Quito, D.M., 06 de mayo de 2024

posteriormente el Concejo Metropolitano, tomen una decisión debidamente sustentada y acorde a la realidad de los hechos.

La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles deberá realizar el seguimiento correspondiente con las áreas municipales, con la finalidad de dar atención al Administrado.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Srta. Abg. Ana Sofía Reyna Gallegos

**SUBPROCURADORA DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO
DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE ASESORÍA DE GESTIÓN DE USO Y
OCUPACIÓN DE SUELO**

Referencias:

- GADDMQ-DMGBI-2024-2250-O

Anexos:

- 29.3BMINFORME JURIDICO DE DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO Bien Mostrenco, 276192 (2)-signed.pdf
- gaddmq-pm-2023-4959-o (1).pdf
- 2.2.1 ficha_tecnica_nro._shot-dmc-ugce-2024-0816-signed-signed-signed (1).pdf
- 2.2 gaddmq-shot-dmc-ugce-2024-0730-o (1).pdf
- 2.3.1 GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0200-IT.pdf
- 2.1 GADDMQ-RPDMQ-DC-2024-2474-OF.pdf
- 2.1.1 2800376.pdf
- 2.3 GADDMQ-AZVCH-2024-1903-O.pdf
- CedulaCatastral_276192.pdf
- GADDMQ-DMGBI-2024-2250-O (1).pdf

Copia:

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

Señora Ingeniera
Adriana Jenoveva Buitrón Cobo
Funcionario Directivo 10
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE ASESORÍA DE GESTIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO**

Señora Doctora
Monica Janeth Guzman Velasco
Servidor Municipal 12



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-2068-O

Quito, D.M., 06 de mayo de 2024

**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE ASESORÍA DE GESTIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO**

Señora Doctora
Veronica Elizabeth Caceres Barrera

Lideresa de Equipo

**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE ASESORÍA DE GESTIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Monica Janeth Guzman Velasco	mjgv	PM-SAGUOS	2024-05-02	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SAGUOS	2024-05-02	
Aprobado por: Ana Sofía Reyna Gallegos	ar	PM-SAGUOS	2024-05-06	

