

**INFORME TÉCNICO ESTADO ACTUAL DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL DEL BARRIO MARÍA GUADALUPE Y TRIÁNGULO DE PIEDRA Y DORIFER**

Nº INFORME TÉCNICO: SHOT-DMC-UGCE-2024-0341

**1.- DATOS GENERALES DEL TRÁMITE:**

Nro. de trámite:	GADDMQ-SGCM-2024-0251-O	Sistema de Trámite:	SITRA (Sistema de Trámites)
Solicitante:	Dra. Libia Fernanda Rivas Ordóñez SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO	Propietario:	ALVARADO I VAYAS BOLIVAR AUGUSTO HDRS.
Fecha Ingreso:	29-01-2024	Fecha de asignación:	06-02-2024
Números Predio:	5784438	Número Clave Catastral:	20507-02-002

**2.- IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO**

ZONA:	MANUELA SÁENZ	PARROQUIA:	PUENGASI
-------	---------------	------------	----------

**UBICACIÓN DEL PREDIO No.5784438**



Imagen N° 1:

Fuente: SIREC-Q (ORTOFOTO 2010) 26-01-2024

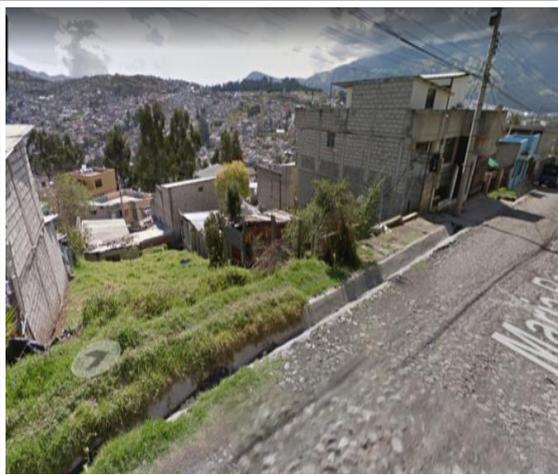


Imagen N° 2:

Fuente: Google Street View enero 2024

**LEYENDA**

	Límites de lotes
	Predio

**3.- ANTECEDENTES:**

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2024-0251-O del 29 enero 2024, suscrito por la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, hace mención a la sesión Ordinaria No. 016, que fue realizada el día jueves, 25 de enero del 2024, mediante el cual durante el tratamiento del segundo punto del orden del día: (...) "2. Conocimiento del cumplimiento de las siguientes resoluciones de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, y resolución al respecto: (...) a) SC-ORD-003-CPP-01 (Administración Zonal Manuela Sáenz, Regula Tu Barrio, Catastro; tema Triangulo de Piedra y María Guadalupe) (...).; **resolvió:**

*Disponer que en el término de 4 días se remitan las respuestas de cada dependencia en cumplimiento a la Resolución SC-ORD-003-CPP-01; así mismo, Procuraduría Metropolitana deberá remitir un informe legal en el término de 15 días, respecto al procedimiento que se debe seguir o acciones que se deben tomar sobre la mediación y revocatoria de las resoluciones de expropiación especial de los Barrios María Guadalupe y Triángulo de Piedra.*

#### 4.- BASE LEGAL:

La Ordenanza Metropolitana No. 052-2023, de Codificación del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, establece:

**“Artículo 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.”

#### 5.- ANÁLISIS TÉCNICO:

##### 5.1. ANÁLISIS PRELIMINAR/HISTÓRICO/ESTADO ACTUAL:

En atención a este pedido, esta Dirección Metropolitana informa lo siguiente:

Los Asentamientos humanos de hecho y consolidados denominados Triángulo de Piedra y María Guadalupe se encuentran ubicados en el predio No. 5784438, clave catastral 20507-02-002, de propiedad de los herederos del Sr. Bolívar Augusto Alvarado I Vayas.

El predio No. 5784438 se ubica en el sector Protección Monjas, parroquia Puengasí, de la Administración Zonal Manuela Sáenz, tiene una superficie de 1.240.000,00 m<sup>2</sup> (124 hectáreas), forma irregular y está conformado por varios cuerpos, como se indica en la imagen No. 1.

##### **Barrio Triángulo de Piedra**

En la Resolución C336 de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación parcial especial, emitida por el Concejo Metropolitano de Quito el 7 de diciembre de 2015, consta que el AHHC Triángulo de Piedra tiene una superficie de 38.990,88 m<sup>2</sup>, 103 lotes y 92,23% de consolidación; tiene la siguiente ubicación (círculo color amarillo) dentro del predio No. 5784438:

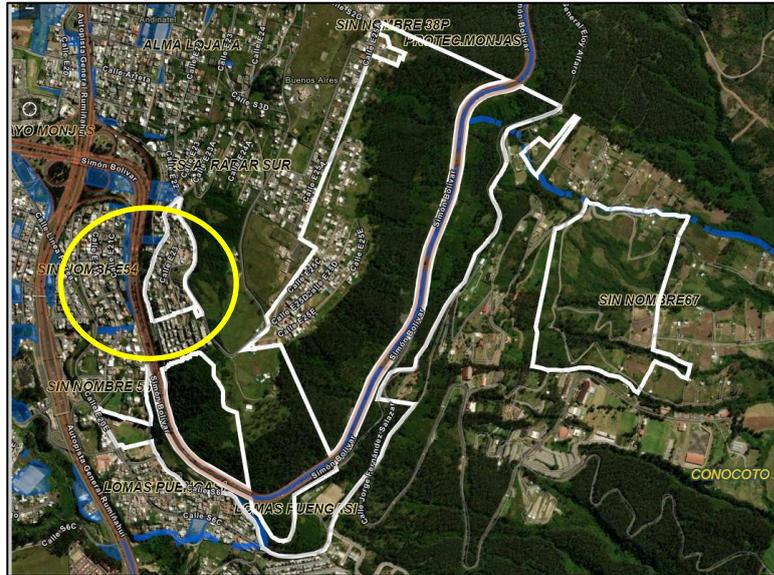


IMAGEN N°3  
PREDIO No. 5784438 Y UBICACIÓN AHH TRIÁNGULO DE PIEDRA  
Fuente: CATASTRO EN LÍNEA

### Barrio María Guadalupe

En la Resolución C335 de declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación parcial especial, emitida por el Concejo Metropolitano el 7 de diciembre de 2015, consta que el AHC María Guadalupe tiene una superficie de 58.816,50 m<sup>2</sup>, 129 lotes y 66,66% de consolidación; tiene la siguiente ubicación (círculo color amarillo) dentro del predio No. 5784438:

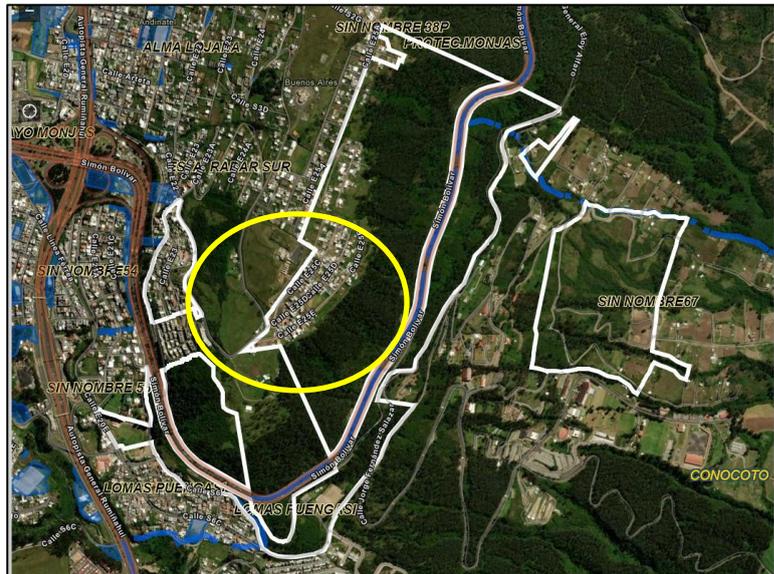


IMAGEN N°4  
PREDIO No. 5784438 Y UBICACIÓN AHH MARÍA GUADALUPE  
Fuente: CATASTRO EN LÍNEA

### Comercial e Inmobiliaria DORIFER S.A

Mediante Tramite No. GADDMQ-SHOT-DMC2024-0118E del 16 enero 2024, suscrito por el Ing. Carlos Mendoza Q., remite levantamiento planimétrico georreferenciado, sin firmas de responsabilidad y documentación legal del inmueble de la COMERCIAL E INMOBILIARIA DORIFER S.A, en el cual se identifica 5 áreas:

- Barrio Buenos Aires área ocupada de:210.226,42m<sup>2</sup>.
- Radar de Monja de la DAC área ocupada de 33.123,59m<sup>2</sup>.
- Barrio María Guadalupe área ocupada de 17.774,23m<sup>2</sup>.
- Área de 30.211,45m<sup>2</sup>.
- Área de 95.907,30m<sup>2</sup>

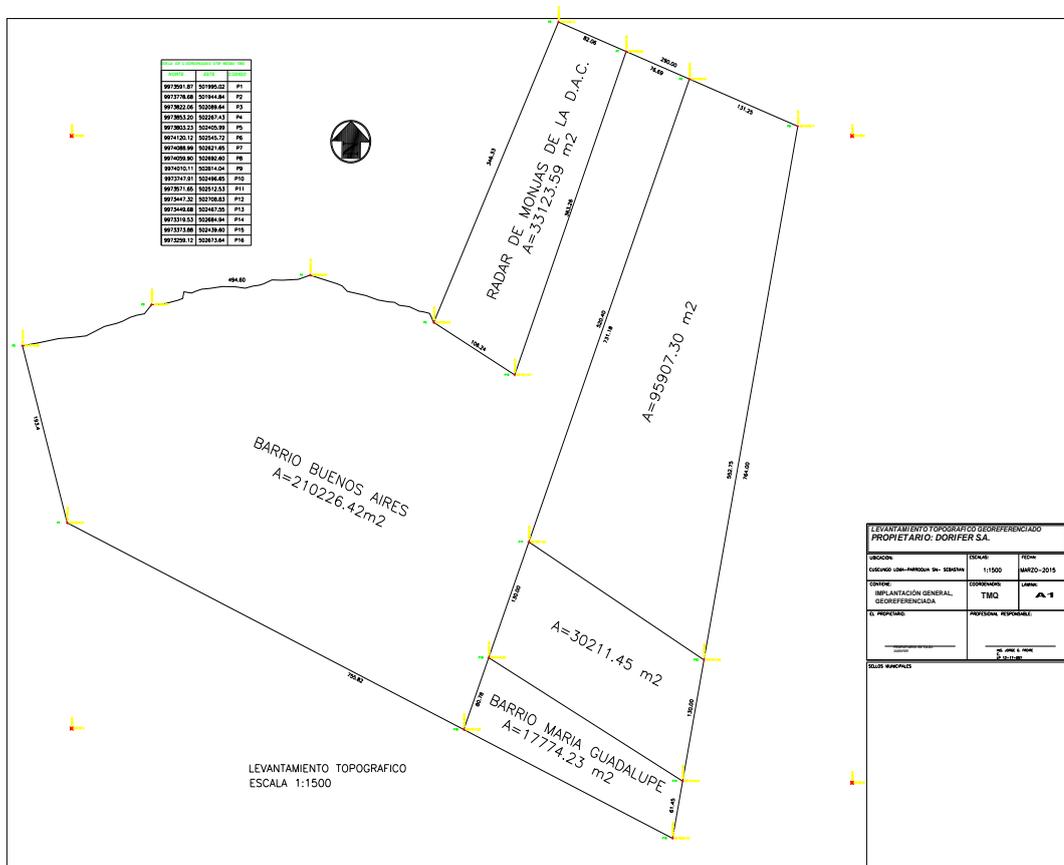


IMAGEN N°5  
COMERCIAL E INMOBILIARIA DORIFER S.A  
FUENTE: LEVANTAMIENTO REMITIDO MEDIANTE TRAMITE No. GADDMQ-SHOT-DMC2024-0118E del 16 enero 2024

Conforme al levantamiento presentado por la Comercial e Inmobiliaria DORIFER S.A ésta Dirección procedió a verificar el archivo DWG e insertar el respectivo levantamiento en el Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito SIREC-Q, y se comprobó que existe también una sobre posición con los inmuebles predio No. 5784438, de propiedad de los herederos del Sr. Bolívar Augusto Alvarado I Vayas, Barrio María Guadalupe, Barrio Triángulo de Piedra, como se puede indicar en la siguiente imagen:



IMAGEN N°6  
Fuente: CATASTRO EN LÍNEA Y SOBREPOSICIÓN DEL LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO DE COMERCIAL E INMOBILIARIA DORIFER S.A SOBRE EL PREDIO No.5784438

## 6.- CONCLUSIONES:

El predio No. 5784438, de propiedad de los herederos del Sr. Bolívar Augusto Alvarado I Vayas, se encuentra declarado de utilidad pública y de interés social con fines de expropiación parcial desde el año 2015, para la regularización del AHHC Triángulo de Piedra que tiene una superficie de 38.990,88 m<sup>2</sup> y del AHHC María Guadalupe que tiene una superficie 58.816,50 m<sup>2</sup> y se encuentra afectado en el Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito.

Además, se indica también, que el inmueble de la Comercial e Inmobiliaria DORIFER S.A con línea verde (ver imagen No.6), existe una sobre posición sobre los inmuebles de propiedad de los herederos del Sr. Bolívar Augusto Alvarado Vayas, Barrio María Guadalupe y Barrio Triángulo de Piedra, conforme al levantamiento presentado.

**7.- RECOMENDACIONES:**

NO APLICA

**8.- ANEXOS:**

NO APLICA

**9.- FIRMAS DE RESPONSABILIDAD**

ACCIÓN	RESPONSABLE	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Rodrigo Dávila Rodríguez. Técnico Unidad de Catastro Especial	
Revisado por:	Ing. José Alberto Silva Coordinador Unidad de Catastro Especial	
Aprobado por:	Ing. Geovanny Ortiz Carranza Jefe Unidad de Catastro Especial	

**FECHA DE ELABORACIÓN DEL INFORME:**

07/02/2024

**NOTAS:**

- La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a través de la Dirección Metropolitana de Catastro, pone a disposición de los ciudadanos, una herramienta de consulta y exploración interactiva de los predios urbanos y rurales del Distrito Metropolitano de Quito, con la finalidad de acercar los servicios al ciudadano y transparentar la gestión. Como parte de las estrategias de mejora continua de los servicios municipales, este portal ciudadano estará en permanente actualización.
- Se encuentra a su disposición en el siguiente link: <https://geoportal.quito.gob.ec/visor/descargas.php>.
- Para consultar el informe de regulación metropolitana y datos de cédula catastral, dirigirse al siguiente link: [https://pam.quito.gob.ec/mdmq\\_web\\_irm/irm/buscarPredio.jsf](https://pam.quito.gob.ec/mdmq_web_irm/irm/buscarPredio.jsf).