

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3582-O

Quito, D.M., 18 de julio de 2024

**Asunto:** Informe jurídico para donación del predio Nro. 544531 a favor GAD PARROQUIAL "SAN JOSE DE MINAS". EXP. PM No. 2024-01631

Señora Doctora  
Libia Fernanda Rivas Ordóñez  
**Secretaria General**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

En atención al oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-3840 de 12 de julio de 2024, mediante el cual la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, solicita la emisión del criterio legal respecto de la donación del predio No. 544531 y 552792 de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a favor del Gobierno Parroquial "San José de Minas", presento el siguiente criterio jurídico:

### **Competencia**

Se emite el presente criterio de conformidad con el Oficio Nro. 010/FAS, de 01 de septiembre de 2023, acorde la acción de personal Nro. 0000008927, en la que el señor Procurador Metropolitano delegó a la Subprocuradora Metropolitana de Asesoría de Uso y Ocupación del Suelo "Preparar y emitir criterios e informes legales presentados a conocimiento de la Procuraduría Metropolitana, que tengan relación con el uso y ocupación del suelo", en concordancia con lo establecido en los artículos 49 y 69 numeral 1, del Código Orgánico Administrativo; además del artículo 11 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, las Resoluciones Nro. ADMQ 003-2023 de 14 de mayo de 2023 y Nro. ADMQ 004-2023 de 15 de mayo de 2023, suscritas por el Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito

### **Antecedentes**

1. Con oficio Nro. OFI-GADPRSJM-122-2023-ADM/2023-2027 de 21 de julio de 2023, el Presidente del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de San José de Minas, solicitó al Alcalde Metropolitano:

*"Solicitamos de la manera más especial se nos ayude con la donación del predio número 544531 en el cual funciona las Oficinas del Gobierno Parroquial de San José de Minas "Edificio Nuevo", así mismo también solicitando la donación del predio 552792, "Edificio Antiguo" del GAD Parroquial de San José de Minas donde actualmente funciona el Punto de Encuentro, Registro Civil y Centro de Equidad-Justicia y Proyectos Sociales-Mies San José de Minas (...)"*

2. Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-2915-O de 17 de junio de 2024, la Subprocuradora de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelo, indicó a la Dirección Metropolitana de Gestión de

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3582-O

Quito, D.M., 18 de julio de 2024

Bienes, lo siguiente:

*"(...) me permito indicar que el número de predio (50819) constante en la resolución de Concejo Metropolitano de Quito Nro. C 224 de 14 de abril de 2014 y certificado del Registro de la Propiedad de 28 de noviembre de 2023, difiere de número de predio (544531) que consta en la Ficha Técnica Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-0691 de 6 de marzo de 2024, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, por lo que, solicito comedidamente se coordine las acciones necesarias entre dependencias, a fin de que subsane la observación realizada por esta dependencia, previo a la emisión del informe legal solicitado".*

3. La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes inmuebles mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-3840-O de 12 de julio de 2024, señaló:

*"(...) me permito informar que, tanto en la Resolución del Concejo Metropolitano, como en el Certificado de gravámenes mencionados anteriormente, consta "predio con hoja catastral No. 50819", misma referencia que no tiene nada que ver con el número de predio, tomando en consideración que antes de que fuese declarado como bien mostrenco, no poseía un número de predio, por lo que, era su forma de identificación hasta el perfeccionamiento del mismo; después de la inscripción de la Resolución en el Registro de la Propiedad, se le asignó el número de predio 544531. Para lo cual, sírvase tomar en consideración el último certificado emitido por el Registro de la Propiedad, con número de trámite 2916631, de 12 de Julio de 2024, el cual se encuentra emitido correctamente conforme la Resolución del Concejo Metropolitano que resuelve la Declaratoria de Bien Mostrenco, del referido predio.*

*Por lo que, esta Dirección Metropolitana se ratifica en su criterio emitido mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-3068-O, de 06 de junio de 2024 y señala que no procede el cambio de Ficha Técnica de la Dirección Metropolitana de Catastro; por lo que se solicita de la manera más cordial, por medio de quien corresponda, se proceda con la elaboración del respectivo informe legal, en el cual, se exprese el criterio favorable, de ser el caso, para posterior conocimiento de la Comisión de Propiedad y Espacio Público".*

#### **Antecedente de dominio**

Del certificado del Registro de la Propiedad que se adjunta, consta que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito es propietario del predio No. 544531 por Declaratoria de Bien Mostrenco, manifestando:

*"3.- FORMA DE ADQUISICIÓN Y ANTECEDENTES:*

*Mediante Resolución C 224, de fecha 14 de abril del 2014 de la DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO, emitida por el Municipio de Quito, protocolizada en la NOTARIA QUINCAGESIMA OCTAVA de QUITO con fecha 7 de Mayo de 2018, INSCRITA EL DIEZ DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIEZ Y OCHO. -"*

#### **Informes Técnicos**

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3582-O

Quito, D.M., 18 de julio de 2024

1. La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles mediante memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AL-2023-0429-M de 12 de septiembre de 2023, solicito a su área técnica lo siguiente:

*“Área Técnica de Inventario: Se proceda con la elaboración del respectivo informe de titularidad de los predios Nro. 544531 y Nro. 552792, solicitados en donación por el Gad Parroquial de San José de Minas.*

*Área Técnica de Administración de Bienes Inmuebles: Se proceda con la respectiva inspección in-situ, y se elabore el informe técnico de disponibilidad de los predios Nro. 544531 y Nro. 552792, solicitados en donación por el Gad Parroquial de San José de Minas”.*

2. Con memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AT-2023-0798-M de 14 de septiembre de 2023, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles - Área Técnica, indicó:

*“Para los fines pertinentes, me permito remitir el Informe Técnico No. DMGBI-ATI-2023-0231 de 13 de septiembre de 2023, con relación a la titularidad de dominio y ocupación del predio No. 544531 con clave catastral No. 50819-11-003.*

*Con respecto al otro inmueble se procedió a la búsqueda de la documentación de titularidad de dominio en los archivos pasivos y digitales proporcionados por la ex Dirección de Avalúos y Catastros en el año 2004, que era la encargada de la administración, custodia y archivo de los documentos públicos que acredite la titularidad de dominio de la propiedad municipal; y como también en los archivos que actualmente posee la Dirección, no se ha encontrado ningún documento (escritura pública) de propiedad municipal con relación al predio No. 552792 con clave catastral No. 50819-08-001”.*

3. El informe de Titularidad Nro. DMGBI-ATI-2023-0231 de 13 de septiembre de 2023 de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, informa:

### **“3. DESARROLLO DEL INFORME**

#### **3.1 DATOS TÉCNICOS**

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3582-O

Quito, D.M., 18 de julio de 2024

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:	544531
Clave catastral anterior:	50819-11-003
DATOS DEL LOTE	
Zona Metropolitana:	EUGENIO ESPEJO / DELEGACIÓN NORCENTRAL PUELLARO
Parroquia:	PUEMBO
Barrio/Sector:	PUEMBO CABECERA
Dependencia administrativa:	ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO / DELEGACIÓN NORCENTRAL PUELLARO

### 3.2 DATOS LEGALES (TITULARIDAD)

*El predio No. 544531 con clave catastral No. 50819-11-003, es un bien inmueble de propiedad municipal por DECLARACIÓN DE BIEN MOSTRENCO, conforme a Resolución del Concejo Metropolitano de Quito No. C-224 de 11 de abril de 2014, Protocolización realizada en la Notaria Quincuagésima Octava ante el doctor Miguel Lenin Vaca Muñoz el 07 de mayo de 2018, e inscrita el 10 de diciembre de 2018, en el Registro de la Propiedad.*

### 4. CONCLUSIONES

*El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito es propietario del predio No. 544531 con clave catastral No. 50819-11-003, es un bien inmueble de propiedad municipal por DECLARACIÓN DE BIEN MOSTRENCO”.*

4. La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles - Área Técnica a través del memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AT-2023-0962-M de 24 de octubre de 2023, mencionó:

*“Al respecto, sírvase encontrar adjunto los Informes Técnicos No. DMGBI-AT-2023-321 y No DMGBI-AT-2023-321 de fecha 24 de abril, producto de la inspección realizada a los predios de propiedad municipal No. 552792 y 544531 respectivamente”.*

5. Del Informe Técnico Nro. DMGBI-ATI-2023-321 de 24 de octubre de 2023, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles se desprende los siguientes datos:

### “3. DESARROLLO DEL INFORME

#### 3.1.- DATOS TÉCNICOS DEL LOTE:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3582-O

Quito, D.M., 18 de julio de 2024

**Predio:** 552792  
**Propietario:** Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
**Clave Catastral:** 5081908001  
**Área de Escritura:** 140.00 m<sup>2</sup>  
**Área total de Construcción:** 454.02 m<sup>2</sup>  
**Ubicación:** Calle Gral. Eloy Alfaro y Marical Antonio José de Sucre  
**Sector:** San José de Minas  
**Parroquia:** San José de Minas

### 3.2.- ESTADO Y OCUPACIÓN DE LOS INMUEBLES:

Con fecha 23 de octubre de 2023 se efectuó la inspección al predio de propiedad municipal No. 552792, con el objetivo de dar atención a lo que se solicita en el Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AL-2023-0508-M, en la mencionada inspección se verificó lo siguiente:

En el predio de propiedad municipal No. 552792 se encuentra implantada una edificación de 2 pisos los cuales se encuentran ocupados de la siguiente manera:

- La planta baja se encuentra ocupada por parte del Registro Civil, Punto Digital Gratuito del MINTEL y oficinas del GAD Parroquial de San José de Minas.
- En la segunda planta funcionan los dormitorios de hospedaje del GAD Parroquial.

### 4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- El estado en general de la edificación en la áreas interiores y fachadas es regular, se evidencia que no existe un manteniendo adecuado.
- La edificación implantada en el predio de propiedad municipal No. 552792 cuenta con los servicios básicos de agua potable y luz eléctrica.

6. Del Informe Técnico Nro. DMGBI-ATI-2023-322 de 24 de octubre de 2023, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles se desprende los siguientes datos:

### “3. DESARROLLO DEL INFORME

#### 3.1.- DATOS TÉCNICOS DEL LOTE:

**Predio:** 544531  
**Propietario:** Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
**Clave Catastral:** 5081911003  
**Área de Escritura:** 267.00 m<sup>2</sup>  
**Área total de Construcción:** 432.89 m<sup>2</sup>  
**Ubicación:** Calle Gral. Eloy Alfaro y Marical Antonio José de Sucre



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3582-O

Quito, D.M., 18 de julio de 2024

**Sector:** San José de Minas  
**Parroquia:** San José de Minas

### 3.2.- ESTADO Y OCUPACIÓN DE LOS INMUEBLES:

Con fecha 23 de octubre de 2023 se efectuó la inspección al predio de propiedad municipal No. 544531, con el objetivo de dar atención a lo que se solicita en el Memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AL-2023- 0508-M, en la mencionada inspección se verificó lo siguiente:

En el predio de propiedad municipal No. 544531 se encuentra implantada una edificación de 3 pisos los cuales se encuentran ocupados de la siguiente manera:

- La planta baja se encuentra ocupada por un auditorio y baños públicos que son administrados por el GAD Parroquial de San José de Minas.
- En la segunda planta funcionan las oficinas administrativas del GAD Parroquial de San José de Minas.
- El tercer piso se encuentra el auditorio del GAD Parroquial de San José de Minas.

### 4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- El estado en general de la edificación en la áreas interiores y fachadas es bueno, se evidencia que la edificación recibe un manteniendo adecuado".

7. Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-5314-O de 05 de diciembre de 2023, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, solicitó a la Administración Zonal Eugenio Espejo lo siguiente:

*"(...) con la finalidad de continuar el trámite administrativo correspondiente, se solicita de la manera más cordial, por medio de quien corresponda, se sirva remitir a esta Dirección Metropolitana, informe técnico, legal y social, para continuar con el trámite de donación del Predio Nro. 544531, solicitado por el GAD Parroquial de San José de Minas".*

8. La Administración Zonal Eugenio Espejo mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2024-0089-O de 10 de enero 2024, dirigido a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, informó:

*"En atención al Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-5314-O, de 05 de diciembre de 2023 mediante el cual el Director Metropolitano de Bienes Inmuebles solicita a la Administradora Zonal Eugenio Espejo lo siguiente: "(..) se sirva remitir a esta Dirección Metropolitana, informe técnico legal y social para continuar con el trámite de donación del Predio 544531, solicitado por el GAD parroquial de San José de Minas"; adjunto me permito remitir los siguientes documentos:*

*Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2023-2230-M, de 29 de diciembre de 2023, que contiene el Informe Técnico, emitido por la Dirección de Gestión del Territorio de la AZEE (...)  
Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DZPC-2024-0019-M, de 08 de enero de 2024, que contiene el*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3582-O

Quito, D.M., 18 de julio de 2024

*Informe Social, emitido por la Dirección Zonal de Participación Ciudadana (...)  
Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DZAJ-2024-0028-M, de 08 de enero de 2024, que contiene el  
Informe Legal, emitido por la Dirección Zonal de Asesoría Legal (...)*

*De esta manera se da cumplimiento a su requerimientos, a fin de que se continúe conforme la  
Normativa Legal, hasta el perfeccionamiento de la Donación.”*

9. Con memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2023-2230-M de 29 de diciembre de 2023, la Dirección de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señaló:

*“(...) se realizó la inspección el jueves 28 de diciembre de 2023, al predio 544531, ubicado en la parroquia San José de Minas, observando que el inmueble en su interior tiene construido una edificación de 3 pisos, de hormigón armado, con acabados regulares, ocupado principalmente por las oficinas del GAD Parroquial de San José de Minas; además, existen espacios de uso comunitario (...)*

*Con los motivos expuestos, al considerar el Art. 414 del COOTAD, el Art. 4 de la Resolución C 287, el Oficio EXPEDIENTE PRO-266-2016 y la ocupación del inmueble municipal por el GAD parroquial de San José de Minas, con las Oficinas de la Junta Parroquial, la Dirección de Gestión del Territorio **emite informe técnico favorable** para transferir el predio Nro. 544531 mediante donación, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de San José de Minas, previo cumplimiento de la normativa técnica y legal, que el presente proceso amerite. Informe que remito para el respectivo análisis y criterio legal en la Dirección Jurídica de esta Administración Zonal”.*

10. La Dirección Zonal de Participación Ciudadana de la Administración Zonal Eugenio Espejo, mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DZPC-2024-0019-M de 08 de enero de 2024, indicó:

#### **“INFORME SOCIAL**

*Con estos antecedentes la Dirección de Gestión Participativa del Desarrollo a través de la Unidad de Participación Ciudadana realizó varias acciones con el fin de emitir el informe proceso de donación y transferencia de bien del espacio la cual está conformada de tres plantas. Primera planta baños y auditorio en la segunda planta funcionan las oficinas del GAD Parroquial de San José de Minas tercera planta un auditorio - con predio 544531, identificados con clave catastral. 50819-11-003; ubicado en el sector Centro, parroquia de Minas; a continuación, me permito detallar lo siguiente: (...)*

#### **ACCIONES REALIZADAS PREDIOS:**

*Se realiza de manera participativa con la comunidad se identifica interés de la ciudadanía, tomando en cuenta la parte social y los grupos de atención prioritaria, lo siguiente:*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3582-O

Quito, D.M., 18 de julio de 2024

- El GAD Parroquial, baterías sanitarias y demás servicios que presta este espacio a la comunidad se encuentra en dicho espacio por más de 20 años.
- Este espacio se encuentra frente al parque central que facilita espacio de movilidad y estacionamientos.
- Se encuentra cerca a de los espacios de atención a grupos prioritarios.
- Al estar frente a la plaza central facilita la necesidad de uso de baterías sanitarias, en eventos, ferias, que autoridades y comunidad realizan en bien del desarrollo local.
- La ubicación estratégica y equidistante beneficia al 50% de la población.
- Facilita el acceso a movilidad al estar en entorno a servicio público, (camionetas y parada de buses).
- Este espacio facilita a la celebración de convenios, pues se considera a este espacio para contraparte para inversión de ayuda a grupos prioritarios.
- No existe oposición por parte de la comunidad, al contrario se puede indicar que se cuenta con una unidad orgánica y sentido de pertenecía.

### CONCLUSIÓN

Con los antecedentes expuestos esta Dirección puede manifestar lo siguiente:

El inmueble es de propiedad municipal, consta en el catastro con predio No. 544531 y clave catastral. 50819-11-003 a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, constituye un Bien de Dominio y Uso.

Por lo expuesto se emite el correspondiente **INFORME SOCIAL FAVORABLE**, con el fin de continuar con el trámite de proceso de donación y transferencia de bien del espacio donde funcionan las oficinas administrativas del GAD parroquial de San José de Minas, unidad de la policía comunitaria y baterías de uso público con predio 544531, identificados con clave catastral 50819-11-003, bajo las siguientes recomendaciones:

- Es necesario que exista un monitoreo y control por parte de la autoridad competente con el fin de garantizar el desarrollo normal y del buen uso de los espacios solicitados para donación.
- Se recomienda dar el mantenimiento adecuado de las instalaciones donde usan las entidades públicas, con la finalidad de tener una mejor imagen”.

11. La Directora Zonal de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, con memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DZAJ-2024-0028-M de 08 de enero de 2024, concluyó:

### “CONCLUSIÓN:

En virtud de los antecedentes expuestos, normativa legal señalada; y, de conformidad con los Informes Favorables, Técnico constante en **Memorando Nro.**

**GADDMQ-AZEE-DGT-2023-2230-M**, de 29 de diciembre de 2023, e informe Social constante en **Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DZPC-2024-0019-M**, de 08 de enero de 2024; ésta Dirección de Asesoría Legal Administración Zonal Eugenio Espejo del Distrito Metropolitano de Quito, emite criterio legal **FAVORABLE** para que se continúe con los trámites pertinentes a fin de perfeccionar



**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3582-O**

**Quito, D.M., 18 de julio de 2024**

*la transferencia de dominio bajo la figura de DONACIÓN del predio Nro. 544531, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado de la Parroquia Rural San José de Minas”.*

**12.** La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-0147-O de 11 de enero de 2024 dirigido a la Dirección Metropolitana de Catastro, solicitó:

*“(…) con la finalidad de continuar el trámite administrativo correspondiente, se solicita de la manera más cordial, por medio de quien corresponda, se sirva remitir a esta Dirección Metropolitana, la respectiva ficha valorativa del Predio Nro. 544531, con el fin de continuar con la donación solicitado por el GAD Parroquial de San José de Minas”.*

**13.** Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1039-O de 26 de febrero de 2024, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles dirigido a la Dirección Metropolitana de Catastro, adjuntó:

*“(…) se adjunta a la presente el Informe Técnico No. DMGBI-ATI-2023-0231, de 13 de septiembre de 2023, certificado de gravamen con número de trámite 2614746, de 28 de noviembre de 2023, remitido por el Registro de la Propiedad y Protocolización de la Resolución C 224, de fecha 14 de abril del 2014, realizada en la NOTARIA QUINCAGESIMA OCTAVA de QUITO con fecha 7 de Mayo del 2018. Adicionalmente, una vez que se encuentre actualizado, sírvase remitir a esta Dirección Metropolitana, la respectiva ficha valorativa del Predio Nro. 544531, con el fin de continuar con la donación solicitado por el GAD Parroquial de San José de Minas”.*

**14.** Con oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-UGCE-2024-0549-O de 10 de marzo de 2024, la Unidad de Gestión de Catastro Especial, informó:

*“(…) la Unidad de Gestión Catastro Especial de la Dirección Metropolitana de Catastro dentro del ámbito de sus competencias y atribuciones, procede a emitir la Ficha Técnica Valorativa Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-0691 del predio No. 544531 de clave catastral No. 50819-11-003, de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme a los datos contenidos en la mencionada Resolución, misma que se servirá encontrar adjunto al presente”.*

**15.** La Ficha Técnica Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-0691 de 06 de marzo de 2024, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro contiene los siguientes datos:

**“1.- DATOS TÉCNICOS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA.**

**1.1. ÁREAS DE TERRENO A ADJUDICARSE:**

**ÁREA DE ESCRITURA (SIREC-Q):** 197,16 m<sup>2</sup>

**ÁREA GRÁFICA (SIREC-Q):** 204,35 m<sup>2</sup>

**RAZÓN:** El predio No. 544531 es de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por declaratoria de bien mostrenco, protocolizada el 07 de mayo de 2018, en la notaría quincuagésima octava del cantón Quito, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 10 de diciembre de 2018.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3582-O

Quito, D.M., 18 de julio de 2024

**1.3. UBICACIÓN:**

**PARROQUIA:**

San José de Minas

**BARRIO/SECTOR:**

San José de Minas

**DEPENDENCIA ADMINISTRATIVA:**

Delegación Norcentral Puéllaro -

Administración Zonal Eugenio Espejo

**DIRECCIÓN:**

Calle Antonio José de Sucre y Calle

General Eloy Alfaro

**1.4. LINDEROS DEL TERRENO**

**NORTE:**

Calle Antonio José de Sucre

13,66 m

**SUR:**

Colegio A.P Guerrero

11,81 m

**ESTE:**

Calle General Eloy Alfaro

15,59 m

**OESTE:**

Colegio A.P Guerrero

15,84 m”

**2.- AVALÚO DE TERRENO Y/O EDIFICACIONES**

VALORACIÓN TOTAL

**USD 228077,25**

**16.** La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1437-O de 20 de marzo de 2024 solicitó a la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, lo siguiente:

*“(…)con la finalidad de continuar el trámite administrativo correspondiente, se solicita de la manera más cordial, por medio de quien corresponda, se sirva remitir a esta Dirección Metropolitana, informe en el que se señale que el predio No. 544531, objeto de transferencia de dominio bajo la figura de donación a favor del GAD Parroquial de San José de Minas, donde funcionan las Oficinas del Gobierno Parroquial de San José de Minas “Edificio Nuevo”; se OPONE o NO SE OPONE con la zonificación vigente o con el Plan de Ordenamiento Territorial establecido”.*

**17.** Mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0691-O de 24 de abril de 2024, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial indicó:

*“(…) sírvase encontrar adjunto el informe técnico Nro. IT-SHOT-DMOT-2024-0110 elaborado por la Dirección Metropolitana de Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial”.*

**18.** Del Informe Técnico Nro. IT-SHOT-DMOT-2024-0110 de 12 de abril de 2024, emitido por la Dirección Metropolitana de Ordenamiento Territorial, se desprende lo siguiente:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3582-O

Quito, D.M., 18 de julio de 2024

**“CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

*Según el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a través del Modelo Territorial Deseado que plantea objetivos estratégicos y políticas; y conforme al Plan de Uso y Gestión de Suelo aprobado por el Concejo Metropolitano de Quito mediante la Ordenanza Metropolitana Nro. PMDOT - PUGS 001 2021, como instrumento de planificación del Distrito Metropolitano de Quito que establece la normativa estructurante y urbanística, se concluye que la actividad correspondiente a Oficinas del GAD Parroquial de San José de Minas es complementaria al uso de suelo principal Equipamiento y edificabilidad básica de D202H-70 asignados al predio Nro. 544531; por lo tanto, en relación al aprovechamiento urbanístico cumple con la planificación territorial establecida para el sector.*

*Adicionalmente, para habilitar la compatibilidad del uso de suelo de equipamiento con la actividad antes mencionada, se deberá realizar el trámite en la administración zonal correspondiente, referente a la nota constante en el IRM que menciona: “Se ubican a una distancia mayor o igual a 250 metros de equipamientos deportivos correspondientes a polígonos de tiro abierto”.*

*Finalmente, cualquier implantación se sujetará a los requerimientos de la Ordenanza Metropolitana vigente en materia de ordenamiento territorial y respetará los parámetros de ocupación, edificabilidad y compatibilidad de uso establecidos por Plan de Uso y Gestión del Suelo”.*

**19.** Con oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-2266-O de 01 de mayo de 2024, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles solicitó a la Dirección Metropolitana Tributaria, lo siguiente:

*“(…) con la finalidad de continuar el trámite administrativo correspondiente, conforme lo manifestado en el artículo 53 del Código Tributario, solicito de la manera más cordial, por medio de quien corresponda, se proceda con la extinción de los valores generados por Contribución Especial de Mejoras CEM, del predio Nro. 544531, al ser un predio perteneciente al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme se desprende del Informe de Titularidad del Bien Inmueble No. DMGBI-ATI-2023-0231, de 13 de septiembre de 2023, remitido por la Gestión de Inventario de esta Dirección Metropolitana”.*

**20.** La Dirección Metropolitana Tributaria, mediante Resolución Nro. GADDMQ-DMT-UPRT-2024-0115-R de 13 de mayo de 2024, resolvió:

**1. ACEPTAR** la petición presentada por el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, en calidad de Director Metropolitano de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, de conformidad con los argumentos de hecho y derecho expuestos en la presente resolución.

**2. DAR DE BAJA** las obligaciones tributarias por concepto de contribución especial de mejoras, de los años 2023 y 2024; detalladas en el numeral 3.1. del presente acto administrativo, que se encuentra pendiente de pago, sobre el predio No. 544531, pertenecientes al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por cuanto se establece la figura legal de la confusión como mecanismo

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3582-O

Quito, D.M., 18 de julio de 2024

de extinción.

**3. INFORMAR** al contribuyente que la Administración Tributaria se reserva el derecho de verificar oportunamente la veracidad de la información contenida en el expediente administrativo. De existir un acto doloso de simulación, ocultación, omisión, falsedad o engaño que induzca al error en esta resolución, se considerará defraudación tributaria de conformidad con las disposiciones del Código Orgánico Integral Penal.

**4. DISPONER** al área de ejecución de resoluciones de la Dirección Metropolitana Tributaria, proceda al cumplimiento de las transacciones implícitas en esta resolución”.

**21.** Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-2602-O de 16 de mayo de 2024, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes inmuebles solicitó a la Dirección Metropolitana Financiera:

“(…) con la finalidad de continuar el trámite administrativo correspondiente, se solicita de la manera más cordial, por medio de quien corresponda, se sirva remitir a esta Dirección Metropolitana, el informe de productividad del predio No. 544531, en el que se señale si el referido inmueble reporta ingresos para la municipalidad calificándolo explícitamente con criterio FAVORABLE o DESFAVORABLE, para la donación requerida por el GAD Parroquial Rural de San José de Minas”.

**22.** La Dirección Metropolitana Financiera con oficio Nro. GADDMQ-DMF-2024-1385-O de 28 de mayo de 2024, indicó:

**“C. Criterio**

*Esta Dirección Metropolitana Financiera en el ámbito de competencia y conforme lo establecido en la normativa legal vigente, y sustentada en los informes detallados en el Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-2602-O, emite su criterio favorable para que proceda como corresponda para continuar con el procedimiento de donación requerida por el GAD Parroquial Rural de San José de Minas del predio Nro. 544531”.*

**23.** La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes inmuebles a través del oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-3068-O de 6 de junio de 2024, dirigido a la Procuraduría Metropolitana, señaló:

“(…) **III. PRONUNCIAMIENTO.** –

Dicho esto, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, respecto de los informes técnicos y/o legales mencionados, emite **criterio favorable** para continuar con el trámite administrativo de donación del predio No. 544531 a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural San José de Minas, donde funcionan las oficinas administrativas del GAD Parroquial de San José de Minas, Unidad de la Policía Comunitaria y baterías de uso público.

Sobre la base de todo lo antes mencionado; se remite toda la documentación recopilada para que se



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3582-O

Quito, D.M., 18 de julio de 2024

continúe con el trámite administrativo correspondiente y se proceda mediante quien corresponda, con la elaboración del respectivo informe legal, en el cual, se exprese el criterio favorable, de ser el caso, para posterior conocimiento de la Comisión de Propiedad y Espacio Público".

24. La Procuraduría Metropolitana mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-2915-O de 17 de junio de 2024, indicó:

*"(...) me permito indicar que el número de predio (50819) constante en la resolución de Concejo Metropolitano de Quito Nro. C 224 de 14 de abril de 2014 y certificado del Registro de la Propiedad de 28 de noviembre de 2023, difiere de número de predio (544531) que consta en la Ficha Técnica Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-0691 de 6 de marzo de 2024, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, por lo que, solicito comedidamente se coordine las acciones necesarias entre dependencias, a fin de que subsane la observación realizada por esta dependencia, previo a la emisión del informe legal solicitado".*

25. La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-3486-O de 27 junio de 2024 solicitó al Registro de la Propiedad:

*"(...) con la finalidad de continuar el trámite administrativo correspondiente, se solicita de la manera más cordial, por medio de quien corresponda, se sirva remitir un certificado de gravámenes con los siguientes datos:*

**Propietario:** MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

**Inmueble:** Predio con hoja catastral No. 50819, ubicado en las calles Antonio José de Sucre y Eloy Alfaro, parroquia San José de Minas.

**Otorgamiento:** Protocolización de la DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO, emitida por el Municipio de Quito, realizada en la NOTARIA QUINCAGESIMA OCTAVA de QUITO con fecha 7 de Mayo del 2018.

**Fecha de inscripción:** 10 de diciembre de 2018.

**Repertorio:** 2018098432".

26. El Certificado de Gravamen Nro. 3084935 de 12 de julio de 2024, emitido por el Registro de la Propiedad, señala:

**1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:**

*PREDIO CON HOJA CATASTRAL NO. 50819, ubicado en las calles Antonio José de Sucre y Eloy Alfaro, parroquia San José de Minas, como BIEN MOSTRENCO. -*

**2.- PROPIETARIO(S):**

*MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO*

**3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:**

*Mediante Resolución C 224, de fecha 14 de abril del 2014 de la DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO, emitida por el Municipio de Quito, protocolizada en la NOTARIA QUINCAGESIMA OCTAVA de QUITO con fecha 7 de mayo del 2018, INSCRITA EL DIEZ DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIEZ Y OCHO".*



**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3582-O**

**Quito, D.M., 18 de julio de 2024**

27. La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-3840-O de 12 de julio de 2024 dirigido a la Procuraduría Metropolitana, señaló:

*“(...) tanto en la Resolución del Concejo Metropolitano, como en el Certificado de gravámenes mencionados anteriormente, consta “predio con hoja catastral No. 50819”, misma referencia que no tiene nada que ver con el número de predio, tomando en consideración que antes de que fuese declarado como bien mostrenco, no poseía un número de predio, por lo que, era su forma de identificación hasta el perfeccionamiento del mismo; después de la inscripción de la Resolución en el Registro de la Propiedad, se le asignó el número de predio 544531. Para lo cual, sírvase tomar en consideración el último certificado emitido por el Registro de la Propiedad, con número de trámite 2916631, de 12 de Julio de 2024, el cual se encuentra emitido correctamente conforme la Resolución del Concejo Metropolitano que resuelve la Declaratoria de Bien Mostrenco, del referido predio.*

*Por lo que, esta Dirección Metropolitana se ratifica en su criterio emitido mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-3068-O, de 06 de junio de 2024 y señala que no procede el cambio de Ficha Técnica de la Dirección Metropolitana de Catastro; por lo que se solicita de la manera más cordial, por medio de quien corresponda, se proceda con la elaboración del respectivo informe legal, en el cual, se exprese el criterio favorable, de ser el caso, para posterior conocimiento de la Comisión de Propiedad y Espacio Público”.*

### **Marco Jurídico**

#### **Constitución de la República del Ecuador**

El artículo 227 señala, la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.

El artículo 321 manifiesta el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

#### **Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD**

El 87 literal d) establece que al Concejo Metropolitano le corresponde expedir resoluciones, en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos.

El artículo 414 inciso segundo, señala: "Los gobiernos autónomos descentralizados provinciales, metropolitanos y municipales transferirán, previo acuerdo con los respectivos gobiernos autónomos descentralizados parroquiales, los bienes inmuebles necesarios para su funcionamiento, así como los bienes de uso público existentes en la circunscripción territorial de la respectiva parroquia rural".

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3582-O

Quito, D.M., 18 de julio de 2024

El artículo 419 literal c) manifiesta: "Constituyen bienes de dominio privado, los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales".

El artículo 423 inciso primero, establece que los bienes de cualquiera de las categorías establecidas en el COOTAD, pueden pasar a otra de las mismas, previa resolución del órgano de legislación del gobierno autónomo descentralizado con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros.

El artículo 436 establece que los concejos, podrán acordar y autorizar la donación de los bienes inmuebles públicos de uso privado con el voto de los dos tercios de los integrantes. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público.

#### **Código Tributario**

El artículo 35 establece sobre las exenciones generales.- *"Dentro de los límites que establezca la ley y sin perjuicio de lo que se disponga en leyes orgánicas o especiales, en general están exentos exclusivamente del pago de impuestos, pero no de tasas ni de contribuciones especiales: 1. El Estado, las municipalidades, los consejos provinciales, las entidades de derecho público, las empresas públicas constituidas al amparo de la Ley Orgánica de Empresas Públicas y las entidades de derecho privado con finalidad social o pública; 2. Las instituciones del Estado, las municipalidades u otras entidades del gobierno seccional o local, constituidos con independencia administrativa y económica como entidades de derecho público o privado, para la prestación de servicios públicos. [...] Las exenciones generales de este artículo no serán aplicables al impuesto al valor agregado IVA e impuesto a los consumos especiales ICE".*

#### **Código Civil**

El artículo 1402 define a la donación entre vivos como un acto por el cual, una persona transfiere gratuita e irrevocablemente una parte de sus bienes a otra persona que la acepta.

El artículo 1416, inciso primero, establece que no valdrá la donación entre vivos de cualquiera especie de bienes raíces, si no es otorgada por escritura pública e inscrita en el correspondiente registro.

#### **Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública**

El artículo 58.8, inciso primero, dispone que, para la transferencia de dominio de bienes inmuebles entre entidades del sector público, siempre y cuando llegaren a un acuerdo sobre aquella, no se requerirá de declaratoria de utilidad pública o interés social, pudiendo realizarse a través de donación, en cuyo caso no se requerirá de insinuación judicial.

El artículo 214 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación establece, que la transferencia de dominio de bienes inmuebles entre entidades del sector público que llegaren a un acuerdo para el efecto, se requerirá resolución motivada de las máximas autoridades.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3582-O

Quito, D.M., 18 de julio de 2024

Conforme lo establece la norma referida, se recomienda en forma posterior la suscripción de las resoluciones, a fin de formalizar la transferencia del bien inmueble de propiedad municipal, para el funcionamiento del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural.

#### **Reglamento Administración y Control de Bienes del Sector Público**

El artículo 77 indica los actos de transferencia de dominio de los bienes. - *"Las entidades u organismos regulados en el artículo 1 del presente reglamento, podrán realizar entre sí o estas con entidades del sector privado que realicen labor social u obras de beneficencia sin fines de lucro, entre otros los siguientes actos de transferencia de dominio de bienes: remate, compraventa, transferencia gratuita, permuta y chatarrización"*.

El artículo 164 segundo inciso, señala cuando intervengan dos personas jurídicas distintas no habrá traspaso sino transferencia gratuita y en este evento se sujetará a las normas establecidas para este proceso.

#### **Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito**

El artículo 2663, señala que, *"(...) Para la transferencia de dominio de inmuebles urbanos o rurales del Distrito Metropolitano de Quito, no se requerirá que la superficie del terreno del predio materia de la transacción, esté regularizada (...)"*.

#### **Resolución No. C 287 de 10 de octubre de 2018 del Concejo Metropolitano de Quito**

El artículo 1, establece que su objeto es regular el proceso previo a la donación a título gratuito de los bienes inmuebles municipales para el funcionamiento de los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales rurales.

#### **Análisis y pronunciamiento**

Con base en los fundamentos jurídicos citados, considerando los informes técnicos mencionados, y observando que la facultad para autorizar la donación de bienes inmuebles municipales le corresponde al Concejo Metropolitano de Quito, de conformidad con el artículo 436 del COOTAD, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que, de estimarlo pertinente, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, continúe con el procedimiento para obtener del Concejo Metropolitano de Quito la autorización para la donación del predio municipal No. 544531, a favor del GAD PARROQUIAL "SAN JOSE DE MINAS", para que lo sigan destinando a su funcionamiento, conforme a los datos constantes en la ficha técnica valorativa Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-0691 de 06 de marzo de 2024, remitida mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-UGCE-2024-0549-O de 10 de marzo de 2024, por la Unidad de Catastro Especial de la Dirección Metropolitana de Catastro.

En el caso de que el predio no se destine para el fin propuesto se procederá con la reversión de la autorización de donación, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3582-O

Quito, D.M., 18 de julio de 2024

El Concejo Metropolitano autorizará a Procuraduría Metropolitana continuar con los trámites correspondientes hasta la legalización de la presente donación, de ser el caso

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-DMGGBI-2024-3840-O

Anexos:

- 1. 5045-e-gadprsjm-122-2023-adm-2023-2027.pdf
- 1.1. 5045-e-gadprsjm-122-2023-adm-2023-2027-anexo.pdf
- 1.2. san\_josé\_de\_minas\_gadmq-sgctypc-dmpr-2023-0059-o.pdf
- 1.3. ofi-gadprsjm-122-2023-adm.pdf
- 1.4. nombramiento\_y\_cédula\_paterson\_flores.pdf
- 2. GADDMQ-SGCTYPC-DMPR-2023-0173-M(1).pdf
- 3. GADDMQ-DMGGBI-AL-2023-0429-M.pdf
- 4. GADDMQ-DMGGBI-AT-2023-0798-M.pdf
- 4.1. informe\_tecnico\_no.0231\_544531-signed-signed (1).pdf
- 4.2. Protocolización de Resolución de Concejo Metropolitano.pdf
- 5. GADDMQ-DMGGBI-AT-2023-0962-M.pdf
- 5.1. dmgbi-at-2023-321-signed.pdf
- 5.2. dmgbi-at-2023-322-signed.pdf
- 6. GADDMQ-DMGGBI-2023-4956-O.pdf
- 7. GADDMQ-RPDMQ-DC-2023-6010-OF.pdf
- 8. GADDMQ-DMGGBI-2023-5314-O.pdf
- 9. GADDMQ-AZEE-2024-0089-O.pdf
- 9.1. informe\_tecnico\_gadmq-azee-dgt-2023-2230-m-3.pdf
- 9.2. informe\_social\_gadmq-azee-dzpc-2024-0019-m-1.pdf
- 9.3. informe\_legal\_gadmq-azee-dzaj-2024-0028-m.pdf
- 10. GADDMQ-DMGGBI-2024-0147-O.pdf
- 11. GADDMQ-SHOT-DMC-UGCE-2024-0099-O.pdf
- 12. GADDMQ-DMGGBI-2024-0505-O.pdf
- 13. GADDMQ-SHOT-DMC-UGCE-2024-0307-O.pdf
- 14. GADDMQ-DMGGBI-2024-1039-O.pdf
- 15. GADDMQ-SHOT-DMC-UGCE-2024-0549-O.pdf
- 15.1. ficha\_tecnica\_nro\_shot-dmc-ugce-2024-0691-signed-signed-signed.pdf
- 16. GADDMQ-DMGGBI-2024-1437-O.pdf
- 17. GADDMQ-SHOT-2024-0691-O.pdf
- 17.1. it-shot-dmot-2024-0110.pdf



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3582-O

Quito, D.M., 18 de julio de 2024

- 18. GADDMQ-DMGBI-2024-2266-O.pdf
- 19. GADDMQ-DMT-UPRT-2024-0115-R.pdf
- 20. GADDMQ-DMGBI-2024-2602-O.pdf
- 21. GADDMQ-DMF-2024-1385-O.pdf
- 22. GADDMQ-DMGBI-2024-3068-O.pdf
- 23. GADDMQ-PM-2024-2915-O.pdf
- 24. GADDMQ-DMGBI-2024-3486-O.pdf
- 25. GADDMQ-RPDMQ-DC-2024-4066-OF.pdf
- 25.1 certificado\_0b7b45ef7e 12-07.pdf

Copia:

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**

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**

Señorita Abogada  
Karla Daniela Barragán Calderón

**Servidor Municipal 10 - Analista Jurídico**

**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: Karla Daniela Barragán Calderón	kb	PM-SAGUOS	2024-07-18	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SAGUOS	2024-07-18	
Aprobado por: Ana Sofía Reyna Gallegos	ar	PM-SAGUOS	2024-07-18	

