

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0200-IT

Quito, D.M., 17 de abril de 2024

Asunto: Informe técnico Declaratoria de Bien Mostrenco, 276192.

Señor

Gabriel Alcides Ocampo Andrade

Director Jurídico

**ADMINISTRACIÓN ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS - DIRECCIÓN ZONAL
DE ASESORÍA JURÍDICA**

En su Despacho

1. ANTECEDENTES

Con Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-5081-O de fecha 22 de noviembre de 2023, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles realiza el siguiente requerimiento “(...) con el propósito de contar con el título de propiedad del predio No. 276192, es necesario continuar con el proceso de Declaratoria de Bien Mostrenco; en tal razón, solicito se emite el informe técnico – legal actualizado (Ref. Oficio No. 00001144 del 22 de julio de 2015 – Adm. Los Chillos), y, el levantamiento georreferenciado en formato DWG y PDF con firmas de responsabilidad, conforme lo establece el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito (vigente).”

Mediante oficio N° 17-CAC-2024 de 26 de febrero de 2024, el Director de Vialidad de la Prefectura de Pichincha, realiza el siguiente requerimiento “(...) solicito de la manera más comedida se sirva autorizar la ocupación del área afectada a fin de facilitar los trabajos de construcción del proyecto, previo al proceso de expropiación dejando a salvo los derechos que corresponden de acuerdo a las leyes en vigencia, para lo cual adjunto el plano del área afectada.”

Con oficio N° GADDMQ-DMGBI-2024-1713-O de 03 de abril de 2024, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles manifiesta “(...) se insiste respetuosamente en la solicitud contenida en el Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-5081-O, con la finalidad de estructurar el expediente debidamente actualizado para la declaratoria de bien mostrenco del predio No. 276192.”

Con oficio N° GADDMQ-DMGBI-2024-1820-O de 08 de abril de 2024 la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles informa “En cuanto a lo referido, con base en los compromisos adquiridos en la mesa de trabajo llevada a cabo el 08 de abril de 2024, convocada con Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1717-O; se remite para su conocimiento el levantamiento planimétrico georreferenciado en formato DWG y PDF,

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0200-IT

Quito, D.M., 17 de abril de 2024

adicionalmente se adjunta la Ficha Técnica Nro.SHOT- MC-UGCE-2024-0816 emitida por el Dirección Metropolitana de Catastro.”

Al respecto se informa lo siguiente:

2. BASE LEGAL

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 419.- Bienes de dominio privado.- *Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados...*

Constituyen bienes del dominio privado:

c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales.

Código Municipal para el Distrito Metropolitano sancionado el 12 de abril de 2024, Título IV Del Procedimiento de Declaratoria y Regularización de Bienes Inmuebles Urbanos Mostrencos.

Artículo 4103.- 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.*

3. ANÁLISIS DE LA PERTINENCIA TÉCNICA

Con oficio N° GADDMQ-SHOT-DMC-UGCE-2024-0730-O de 05 de abril de 2024, Jefe de la Unidad de Gestión de Catastro Especial de la Dirección Metropolitana de Catastro “(...) la Unidad de Gestión de Catastro Especial de la Dirección Metropolitana de Catastro dentro del ámbito de sus competencias y atribuciones procede a emitir la Ficha Técnica Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024- 0816, misma que se servirá encontrar adjunto al presente.”, en el mencionado informe en identificación catastral indica “SIN ANTECEDENTES SOBRE LA TITULARIDAD DE DOMINIO.”

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0200-IT

Quito, D.M., 17 de abril de 2024

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO UNIDAD DE GESTIÓN CATASTRO ESPECIAL DATOS TÉCNICOS DE BIENES INMUEBLES PARA EL PROCESO DE DECLARATORIA DE BIEN MOSTREADO		1 DE 1
FICHA TÉCNICA Nro. SHOT-DMC-UOCE-2024-0816		FECHA: 15 DE ABRIL DE 2024
1.- DATOS TÉCNICOS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA		3.- INFORMACIÓN GRÁFICA
1.1.- ÁREA DE TERRENO:		3.1.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA (PUENTE SPEC-QE)
ÁREA DE TERRENO SEGUN LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO : 3793,31 m ²		
1.1.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL O REFERENCIAL:		
PROPIETARIO : MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO CLAVE CATASTRAL : 217012001 PREDIO : 276192 RAZÓN : SIN ANTECEDENTES SOBRE LA TITULARIDAD DE DOMINIO		3.2.- VISTA ESTADO ACTUAL:
1.2.- UBICACIÓN:		
PARROQUIA : CONOCOTO BARRIOSECTOR : PUERTA DEL VALLE DEPENDENCIA ADMINISTRATIVA : ADMINISTRACIÓN ZONAL LOS CHILLOS DIRECCIÓN : Av. GENERAL RUMIÑAHUI - Av. LOLA QUINTANA		
1.3.- LÍNEAS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA:		3.3.- PLANO ÁREA DE TERRENO SOLICITADA (SEGUN LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO)
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 100,86 m.		
2.- OBSERVACIONES		
La presente ficha técnica se elabora en atención al requerimiento presentado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGB-2024-1716-O de 04 de abril de 2024. El área, linderos y dimensiones constantes en la presente ficha técnica fueron tomados de los datos del levantamiento planimétrico en formato DWG, emitido adjunto en los anexos del oficio Nro. GADDMQ-DMGB-2024-1716-O. Ubicación conforme archivo (gráfico - altimétrico) del sistema integrado de Registro Catastral de Quito (SREG-Q) a la fecha. Esta ficha técnica es únicamente de carácter informativo y se la realiza conforme a la información proporcionada por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGB-2024-1716-O.		
DATOS DEL TRÁMITE		
TRÁMITE REGISTRADO		
ENTIDAD SOLICITANTE	SOLICITANTE	Nro.
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES	OFICIO	GADDMQ-DMGB-2024-1716-O
		FECHA
		ANEXO
RESPONSABILIDAD TÉCNICA		
Ing. Luis Oña M. Analista Catastral Unidad de Gestión de Catastro Especial Elaborado por En el ámbito de mis competencias.	Ing. Jenny Torres L. Coordinadora Unidad de Gestión de Catastro Especial Revisado por En el ámbito de mis competencias.	Ing. Geovanny Ortiz C. Jefe Unidad de Gestión de Catastro Especial Aprobado por En el ámbito de mis competencias.

4. DESARROLLO DEL INFORME

4.1. UBICACIÓN

El inmueble registrado con número de predio 276192, se encuentra ubicado en el sector Puerta del Valle, en la avenida Lola Quintana y Autopista General Rumiñahui, parroquia Conocoto.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0200-IT

Quito, D.M., 17 de abril de 2024



4.2. DATOS TÉCNICOS

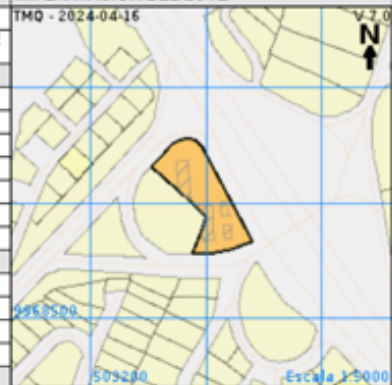
4.2.1. CEDULA CATASTRAL INFORMATIVA EN UNIPROPIEDAD:

Conforme a la Cédula Catastral en Unipropiedad de fecha 16 de abril de 2024, el nombre o razón social del inmueble MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, registrado con número de predio 276192, clave catastral 21708-12-001 con área según escrituras de 5,217.83 m², área gráfica 3,703.32 m² y frente total de 201.70 m, área bruta total de construcción 1,298.79m²; Destino Institucional Público, estado Activo.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0200-IT

Quito, D.M., 17 de abril de 2024

CÉDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD				
DOC-CCR-04	2024/04/16 08:57			
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			
Estado:	ACTIVO			
Geo clave:	170110560448001111			
Clave catastral anterior:	217081200100000000			
Año de construcción:	1990			
En derechos y acciones:	NO			
Destino económico:	INSTITUCIONAL PÚBLICO			
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN				
Área de construcción cubierta:	1.298,79 m ²			
Área de construcción abierta:	0,00 m ²			
Área bruta total de construcción:	1.298,79 m ²			
Área de adicionales constructivos:	0,00 m ²			
AVALÚO CATASTRAL				
Avalúo del terreno:	\$ 461,965,80			
Avalúo de construcciones:	\$ 380,988,12			
Avalúo de construcciones:	\$ 0,00			
Avalúo de adicionales:	\$ 0,00			
Avalúo de instalaciones:	\$ 0,00			
Avalúo total del bien inmueble:	\$ 842,953,92			
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			
Valoración especial:	NO			
Denominación de lote:	-			
Dirección:	LOLA QUINTANA - SIN			
Parroquia:	CONOCOTO			
Barrio/Sector:	PUERTA DEL VALLE			
Dependencia administrativa:	Administración Zonal los Chillos			
PROPIETARIO(S)				
#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	1760003410001	100	SI



4.2.1. INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Conforme al Informe de Regulación Metropolitana de Consulta de fecha 16 de abril de 2024, el inmueble tiene las siguientes regulaciones y afectaciones:

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0200-IT

Quito, D.M., 17 de abril de 2024

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS)			
Componente estructurante			
Clasificación suelo:	(SU) Suelo Urbano	Subclasificación suelo:	Consolidado medio
Componente urbanístico			
Uso suelo general:	(R) Residencial	Uso suelo específico:	(E) Equipamiento
Tratamiento:	Sostenimiento	PIT:	LC-PITU018
Edificabilidad Básica (CEQ)		Edificabilidad General Máxima (E)	
Código edif. básica:	CEQ (CEQ)	Código edif. máxima:	N/A
Lote mínimo:	N/A	Número de pisos:	N/A
Altura de pisos:	N/A	Altura de pisos:	N/A
COS total:	N/A	COS total:	N/A
Forma de ocupación:	(N/A) N/A		
Retiro frontal:	N/A		
Retiro lateral:	N/A		
Retiro posterior:	N/A		
Entre bloques:	N/A		
Altura de pisos:	N/A		
Número de pisos:	N/A		
Facilidad de servicios	SI		
Cuando el predio tenga una asignación en el PUGS o Plan Parcial que genere mayor aprovechamiento que el PUOS o normativa complementaria vigente, la diferencia resultante estará sujeta al pago de la Concesión Onerosa de Derechos, siempre que el administrado decida hacer uso de la misma.			
La edificabilidad máxima se alcanzará cumpliendo estándares urbanísticos más el pago correspondiente de la Concesión Onerosa de Derechos.			
ORDENANZA ANTERIOR (PUOS 210)			
Componente urbanístico			
Clasificación suelo:	Urbano (SU)	Uso suelo:	(E) Equipamiento
Zonificación (ZZ)			
Zona:	ZZ(ZC)	Número pisos:	V
Forma de ocupación:	(ZC) Área de promoción especial	COS PB:	V
Lote mínimo:	V	COS total:	V
Retiro mínimo:	V		

En la parte de Observaciones se indica lo siguiente:

AFECTACIONES/PROTECCIONES				
Descripción	Tipo	Derecho de vía(m)	Retiro(m)	Observación
RETIRO DE CONSTRUCCIÓN	RETIRO	26.00	10.00	Para el proceso de edificación cumplirá con el retiro de construcción establecido para la vía [arterial]colectora[expresa].

“Previo a iniciar cualquier proceso de edificación o habilitación del suelo, procederá con la regularización de excedentes o diferencias de áreas del lote en la Administración Zonal respectiva, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TITULO II.”

4.2.2. SUPERFICIE Y LINDEROS

4.2.2.1. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

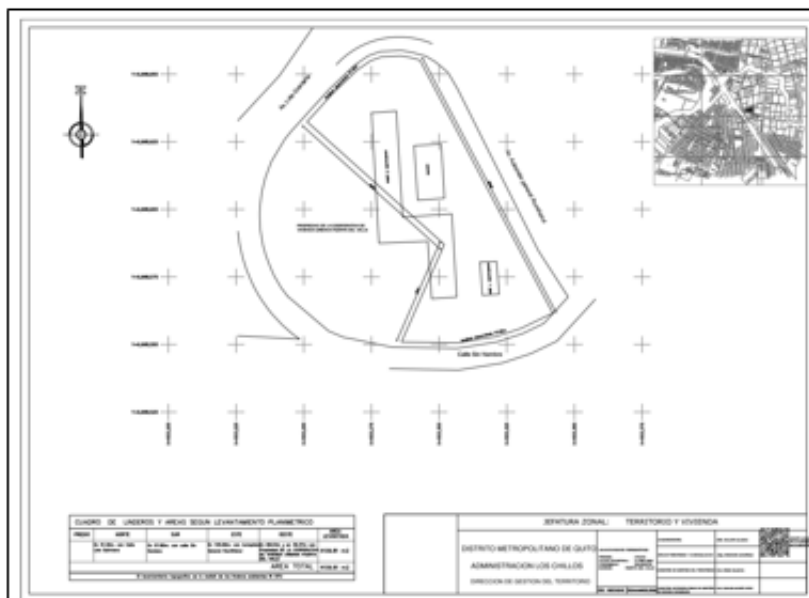
En el levantamiento topográfico elaborado por técnicos de la Dirección de Hábitat y Obras Públicas de la Administración Zona Los Chillos, se indica que el inmueble

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0200-IT

Quito, D.M., 17 de abril de 2024

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 Pinchincha, 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 m2
1.1.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL O REFERENCIAS:	

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0200-IT

Quito, D.M., 17 de abril de 2024

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.



Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0200-IT

Quito, D.M., 17 de abril de 2024



4.3.1. VIAS Y SUS ESPECIFICACIONES:

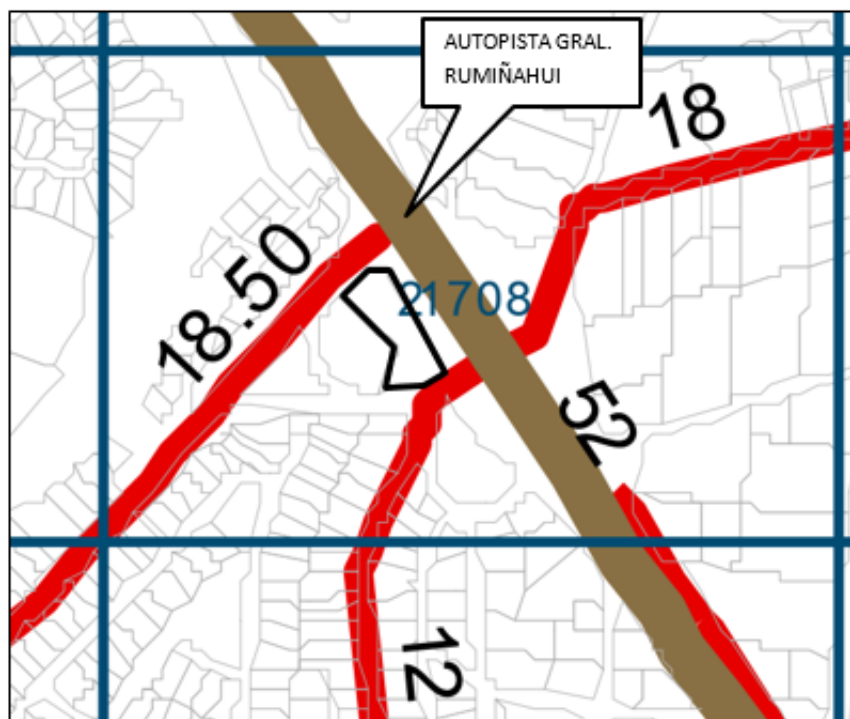
El acceso al predio 276192 no es directo; sin embargo se accede a través del predio 276194. El predio 276192 limita al Este con la Autopista General Rumiñahui, al sur con la circunvalación del intercambiador del Puente 8, y al norte con la avenida Lola Quintana.

4.3.1.1. AUTOPISTA GENERAL RUMIÑAHUI: Se considera una vía expresa, se ubica al Este del predio 276192, se encuentra incluida en el Mapa PUOS V2 de Categorización y Dimensionamiento vial, con 52.00m de ancho, el cual es un instrumento utilizado en el ordenamiento territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

La Autopista General Rumiñahui forma parte de la red vial provincial, lo que implica que su planificación y ejecución corresponde Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Pichincha. Por lo tanto, la mencionada entidad es la responsable de emitir los informes de afectación y certificación.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0200-IT

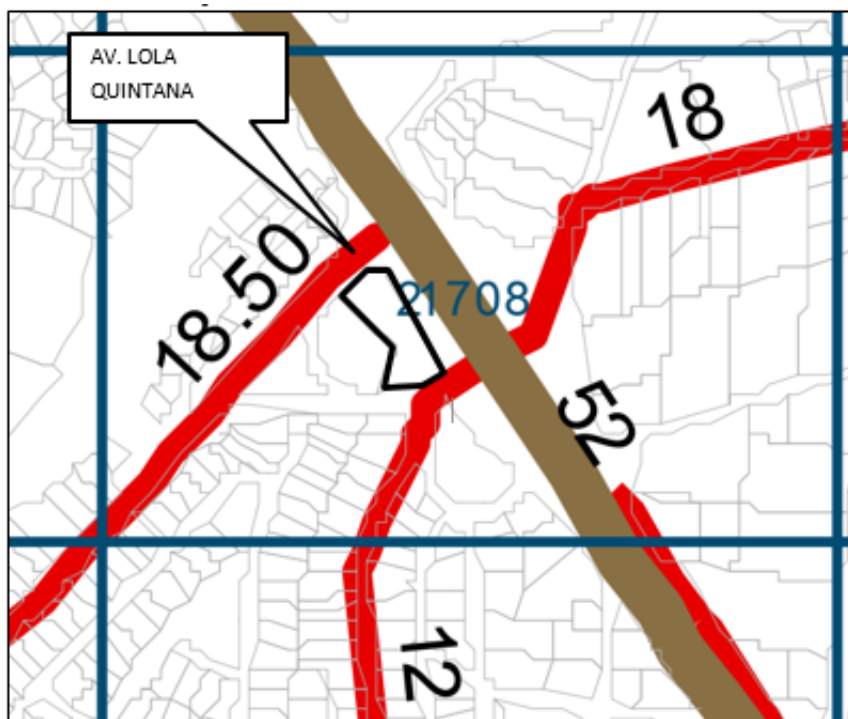
Quito, D.M., 17 de abril de 2024



4.3.1.2. AVENIDA LOLA QUINTANA: Este tramo corresponde al intercambiador de la Autopista General Rumiñahui, se ubica al norte del predio 276192, se encuentra incluida en el Mapa PUOS V2 de Categorización y Dimensionamiento vial, con 18.50m de ancho, el cual es un instrumento utilizado en el ordenamiento territorial del Distrito Metropolitano de Quito, lo que implica que su planificación y ejecución corresponde Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Pichincha. Por lo tanto, la mencionada entidad es la responsable de emitir los informes de afectación y certificación.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0200-IT

Quito, D.M., 17 de abril de 2024



4.3.1.3. CIRCUNVALACION INTERCAMBIADOR AUTOPISTA GENERAL RUMIÑAHUI: Este tramo corresponde al intercambiador de la Autopista General Rumiñahui, se ubica al sur del predio 276192, se encuentra incluida en el Mapa PUOS V2 de Categorización y Dimensionamiento vial, con 12.00m de ancho, el cual es un instrumento utilizado en el ordenamiento territorial del Distrito Metropolitano de Quito, lo que implica que su planificación y ejecución corresponde Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Pichincha. Por lo tanto, la mencionada entidad es la responsable de emitir los informes de afectación y certificación.

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0200-IT

Quito, D.M., 17 de abril de 2024



5. AFECTACIONES:

- a. No hay afectación por el cruce de oleoductos, poliductos, acueductos, canales, colectores, OCP, líneas de alta tensión, ni tampoco se considera como zona de riesgo.
- b. Existen afectaciones viales, por proyectos sobre la Autopista General Rumiñahui le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Pichincha emitir los informes de afectación y certificación.

6. PROYECTOS A EJECUTARSE

Con Memorando N° GADDMQ-AZVCH-UZOP-2024-034-M de 16 de abril de 2024 la Unidad Zonal de Obra Pública, indica “En virtud a lo mencionado y en base al Informe de Regulación Metropolitana (IRM) de consulta, dicho predio pertenece al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el mismo que NO tiene planificado ningún proyecto a ejecutarse sobre este predio, según indica el Plan Operativo Anual (POA) y el Plan Anual de Contratación (PAC) del año 2024.”

7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0200-IT

Quito, D.M., 17 de abril de 2024

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 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.

Las afectaciones por proyectos sobre la Autopista General Rumiñahui le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Pichincha emitir los informes de afectación y certificación.

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.

Se remite el presente informe técnico a la Dirección Jurídica de la Administración Zonal, para que proceda según corresponda.

8. RESPONSABLES DE ELABORACIÓN REVISIONES Y APROBACIÓN

Fecha	Responsables	Versión	Referencia de revisión y cambios
17-abril-2024	Arq. Liliana Malquin		Elaboración
			Revisión
			Aprobación

9. ANEXOS

N° anexo	Nombre del anexo	Fecha vigencia	Observaciones

Atentamente,

Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0200-IT

Quito, D.M., 17 de abril de 2024

Documento firmado electrónicamente

Ing. Cesar Ricardo Galarza Mero
DIRECTOR ZONAL DE HÁBITAT Y OBRAS PÚBLICAS
ADMINISTRACIÓN ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS - DIRECCIÓN ZONAL
DE HÁBITAT Y OBRAS PÚBLICAS

Referencias:

- GADDMQ-DMGBI-2024-1820-O

Anexos:

- GADDMQ-DMGBI-OGDA-2024-143-E.pdf
- 2015-02417_(2) (1).pdf
- puente_elevado_sector_puente_8_lote_de_municipio_1.dwg
- predio_276192_informe_valorativo-signed-signed.pdf
- gaddmq-pm-2023-4959-o (1).pdf
- GADDMQ-SHOT-DMC-UGCE-2024-0730-O.pdf
- ficha_tecnica_nro._shot-dmc-ugce-2024-0816-signed-signed-signed.pdf
- acta_de_reunion_08-04-2024.pdf
- CedulaCatastral_276192.pdf
- GADDMQ-AZVCH-UZOP-2024-034-M (1).pdf
- GADDMQ-DMGBI-2023-5081-O.pdf
- GADDMQ-DMGBI-2024-1713-O.pdf
- GADDMQ-DMGBI-2024-1819-O.pdf
- GADDMQ-DMGBI-2024-1820-O.pdf
- irm_276192.pdf
- predio_276192_valido_azvch.dwg
- predio_276192_pdf-signed_valido_azvch.pdf

Copia:

Señorita Magíster
Maria Mercedes Uzcatogui Madrid
Jefa de Gestión Urbana
ADMINISTRACIÓN ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS - UNIDAD ZONAL DE GESTIÓN
URBANA

Señora Arquitecta
Lucía Liliana Malquín Rueda
Servidora Municipal 11
ADMINISTRACIÓN ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS - UNIDAD ZONAL DE GESTIÓN
URBANA

Señora Arquitecta
Dolores María Coque Rivadeneira
Jefa de Gestión Urbana, Subrogante
ADMINISTRACIÓN ZONAL VALLE DE LOS CHILLOS - UNIDAD ZONAL DE
URBANA

