

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-2260-O

Quito, D.M., 14 de mayo de 2024

Asunto: Informe legal Declaratoria Bien Mostrenco predio No. 276192. EXP. PM No. 2015-02417

Señora Doctora
Libia Fernanda Rivas Ordóñez

Secretaria General

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

En su Despacho

De mi consideración:

En relación con el 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, quien solicita se emita el informe legal correspondiente con base en el artículo 4045 del Código Municipal, respecto de la declaratoria de bien mostrenco del predio No. 276192, ubicado en la parroquia Conocoto, presento el siguiente informe jurídico:

1. Competencia

Se emite el presente informe de conformidad con el oficio No. 010/FAS, de 01 de septiembre de 2023, 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 número 1, del Código Orgánico Administrativo; además del artículo 11 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, las Resoluciones Nos. ADMQ 003-2023 y ADMQ 004-2023 de 14 y 15 de mayo de 2023, suscritas por el Alcalde Metropolitano.

2. Antecedentes

1. Con oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-4959-O de 30 de septiembre de 2023, la Procuraduría Metropolitana, señaló y solicitó a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles:

“[...] con el propósito de continuar con el trámite de declaratoria de bien mostrenco del predio referido, agradeceré se sirva recabar los informes actualizados de las dependencias municipales relacionadas con el presente caso, tomando en cuenta que los mismos deben estar debidamente motivados, manifestado su criterio favorable o desfavorable para el efecto.

[...] una vez que se cuente con el expediente administrativo completo, se remitirá a Procuraduría Metropolitana para la emisión del informe legal para conocimiento de la Comisión de Propiedad y Espacio Público y su posterior conocimiento y tratamiento en el Concejo Metropolitano”.

2. La Dirección de Vialidad de la Prefectura de Pichincha, mediante oficio No. 17-CAC-2024 de 26 de febrero de 2024, informó y requirió a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-2260-O

Quito, D.M., 14 de mayo de 2024

Inmuebles:

“[...] la señorita abogada Paola Pabón, Prefecta de la Provincia de Pichincha, emitió mediante resolución Administrativa No. 05-PS-2023 de 03 de febrero de 2023, el anuncio del proyecto “CONSTRUCCION DEL PUENTE ELEVADO SECTOR PUENTE 8, CONEXIÓN AV. LOLA QUINTANA Y LA AUTOPISTA GENERAL RUMIÑAHUI, PARROQUIA CONOCOTO, CANTON QUITO, PROVINCIA PICHINCHA”.; por lo que se requiere realizar la expropiación parcial de varias propiedades, entre los que se encuentran el predio con número 276192, de propiedad del Municipio del Distrito.

“[...] 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 corresponda de acuerdo a las leyes en vigencia, para lo cual adjunto el plano del área afectada”.

3. Informes técnicos y legal de la Administración Zonal Valle de Los Chillos, Dirección Metropolitana de Catastro, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito

1. Con oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-5081-O de 22 de noviembre de 2023, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, solicitó a la Administración Zonal Valle de Los Chillos:

“[...] 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)”.

2. La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes, mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1716-O de 04 de abril de 2024, solicitó a la Dirección Metropolitana de Catastro:

“[...] conforme lo solicitado por la Procuraduría Metropolitana, acorde a sus competencias gentilmente se solicita se actualice la ficha emitida por la Dirección a su cargo para el Procedimiento de Declaratoria de Bien Mostrenco del predio No. 276192, para lo cual encuentre adjunto el expediente respectivo, así como el levantamiento planimétrico georeferenciado en formato PDF y DWG actualizado”.

3. Mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-UGCE-2024-0730-O de 15 de febrero de 2024, la Dirección Metropolitana de Catastro, indicó:

“[...] 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-2260-O

Quito, D.M., 14 de mayo de 2024

Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-0816 [...]"

4. La FICHA TÉCNICA No. SHOT-DMC-UGCE-2024-0816 de 05 de abril de 2024, 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	: 3703.31 m2		
1.1.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL O REFERENCIAS:			
PROPIETARIO	: MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		
CLAVE CATASTRAL	: 2170812001		
PREDIO	: 276192		
RAZÓN	: SIN ANTECEDENTES 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.- 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.

2. OBSERVACIONES

"[...] el área, linderos y dimensiones constantes en la presente ficha técnica fueron tomados de los datos del levantamiento planimétrico [...] emitido adjunto en los anexos del oficio No. GADDMQ-DMGBI-2024-1716-O [...]"

5. La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, con oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1815-O de 08 de abril de 2024, solicitó al Registro de la Propiedad:

" Con la finalidad de continuar con el procedimiento de declaratoria de Bien Mostrenco del predio No.276192, se solicita el Informe emitido por el Registro de la Propiedad sobre la titularidad del predio que contenga el certificado de búsqueda conforme el artículo 4040 Código Municipal, para lo cual se adjunta el Informe Técnico Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-0812, referente a los datos de los colindantes".

6. Con oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1820-O de 08 de abril de 2024, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, solicitó a la Administración Zonal Valle de Los Chillos:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-2260-O

Quito, D.M., 14 de mayo de 2024

“[...] 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, adicionalmente se adjunta la Ficha Técnica Nro.SHOT-DMC-UGCE-2024-0816 emitida por el Dirección Metropolitana de Catastro”.

7. El Director de Certificaciones del Registro de la Propiedad, mediante oficio Nro. GADDMQ-RPDMQ-DC-2024-2474-OF de 15 de abril de 2024, manifestó:

“[...] la información registral que se proporciona y emite el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, es con base a los asientos registrales existentes en los archivos de esta Entidad, conforme acta de 1 de julio del 2011.

En virtud de lo expuesto, toda vez que se ha realizado la búsqueda en el índice general del RPDMQ, sírvase encontrar adjunto el certificado 2800376 de 12 de abril de 2024”.

CERTIFICADO DE BUSQUEDA

“[...] Toda vez que no existía la obligación de marginar ventas y gravámenes hasta antes del año mil novecientos sesenta y seis, fecha en la que se expide la Ley de Registro; y, considerando que esta entidad mantiene índices únicamente desde el año mil novecientos ochenta, hasta la presente fecha, CERTIFICO:

DATOS DEL ACTA DE LA BUSQUEDA:

CON LOS DATOS CONSIGNADOS NO SE ENCUENTRA INSCRITO CONTRATO ALGUNO, EN LOS ASIENTOS REGISTRALES Y ARCHIVOS DEL RPDMQ [...].

8. Con oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2024-1903-O de 29 de abril de 2024, la Administración Zonal Valle de Los Chillos, manifestó:

“[...] acorde a los compromisos acordados en la mesa de trabajo de 8 de abril del 2024, en la DMGBI, al respecto me permito remitir lo requerido con el siguiente detalle:

1.- Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0200-IT, de 17 de abril de 2024.

2.- Informe INFORME JURÍDICO DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO, Nro. AZVCH-DZAJ-IV-2024-028, de 29 de abril del 2024.

Adicionalmente se pone en contexto que se anexa los antecedentes a fin de que se prosiga con el tramite pertinente, de DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO EL PREDIO NRO. 276192, ubicado en la Parroquia de Conocoto, cantón Distrito metropolitano de Quito, de la Provincia de Pichincha”.

9. El Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0200-IT de 17 de abril de 2024, de

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-2260-O

Quito, D.M., 14 de mayo de 2024

la Dirección Zonal de Hábitat y Obras Públicas de la Administración Zonal Valle de los Chillos, en lo principal indicó:

“[...] **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.

4.2. DATOS TÉCNICOS

4.2.1. CÉDULA 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.

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 m2
1.1.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL O REFERENCIAS:	

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-2260-O

Quito, D.M., 14 de mayo 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.

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.

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.*

4.3.1.3. CIRCUNVALACIÓN 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.*

5. AFECTACIONES:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-2260-O

Quito, D.M., 14 de mayo de 2024

- 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

“[...] 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”.

10. La Dirección Jurídica de la Administración Zonal Valle de Los Chillos, mediante Informe Jurídico Nro. AZVCH-DZAJ-IV-2024-028 de 29 de abril del 2024, concluyó:

“De los antecedentes expuestos y la normativa establecida para el efecto especialmente con el informe técnico y documentos anexos, por lo que esta Dirección Zonal de Asesoría Jurídica, emite INFORME JURIDICO FAVORABLE PARA LA DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO, DEL PREDIO Nro. 276192 de clave catastral 21708-12-001, ubicado en la Autopista General Rumiñahui y avenida Lola Quintana, parroquia Conocoto”.

11. Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-2250-O de 30 de abril de 2024, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, dirigido a la Procuraduría Metropolitana, señaló:

“[...] se remite los informes debidamente actualizados, para que gentilmente se proceda en concordancia con el artículo 4044 del Código Municipal Para El Distrito Metropolitano De Quito,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-2260-O

Quito, D.M., 14 de mayo de 2024

para que acorde a sus competencias, emita el informe legal correspondiente con base en el Artículo 4045 de la norma referida, mismo que será remitido conjuntamente con el expediente completo a la Comisión de Propiedad y Espacio Público, para su conocimiento y dictamen”.

12. La Procuraduría Metropolitana mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-2068-O de 06 de mayo de 2024, dirigido a la Administración Zonal Valle de Los Chillos y a la Dirección Metropolitana de Catastro, señaló y solicitó:

“[...] Por lo antes expuesto, se realizan las siguientes observaciones:

1. 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.

2. 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

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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-2260-O

Quito, D.M., 14 de mayo de 2024

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

13. Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2024-2029-O de 08 de mayo de 2024, la Administración Zonal Valle de Los Chillos, señaló y solicito a la Dirección Metropolitana de Catastro:

"[...] Al respecto y en relación a lo que compete a la Administración Zonal Valle de Los Chillos, se informa lo siguiente:

En cuanto a la diferencia de áreas existente entre los levantamientos topográficos elaborados por la Administración Zonal Los Chillos y la Prefectura de Pichincha, como se explica en el Informe Técnico N° GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0200-IT emitido por la Dirección Zonal de Hábitat y Obras Públicas de la Administración Zonal Valle de los Chillos; se indica la ratificación de los datos obtenidos en el levantamiento topográfico realizado por esta Administración Zonal, en consecuencia y a pedido de la Subprocuraduría de Asesoría de Gestión de Uso y Ocupación de Suelo, la Dirección Metropolitana de Catastro rectificará la FICHA TECNICA No. SHOT-DMC-UGCE-2024-0816 de 05 de abril de 2024.

En el levantamiento topográfico del predio 276192, elaborado por técnicos de la Dirección de

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-2260-O

Quito, D.M., 14 de mayo de 2024

Hábitat y Obras Públicas de la Administración Zona Los Chillos, se tiene los siguientes datos, y con los cuales se debe realizar la nueva ficha técnica:

ÁREA DE TERRENO: 4109,81m².

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



Es importante mencionar que la Administración Zonal realizó un nuevo levantamiento topográfico a fin de verificar la exactitud del levantamiento topográfico entregado por la Prefectura de Pichincha. En este nuevo estudio se determinó que los datos proporcionados por la Prefectura de Pichincha, coincidían con los del sistema gráfico de catastros, lo que significa que el levantamiento elaborado por la prefectura no refleja la realidad del área de terreno. (SIC)

En relación a los predios 276192 y 276194, que en su momento se indicó que forman un solo cuerpo, vale la pena aclarar que físicamente los dos predios se encuentran unidos en el sitio, sin que exista un cerramiento que delimite una separación entre ambos inmuebles.

Finalmente se indica que de acuerdo al plano de la urbanización Cooperativa de Vivienda Puerta del Valle, aprobada con Ordenanza N° 2072 de 02 de octubre de 1980, e informe IC-80-254 de 25 de agosto de 1980 de la Comisión de Obras Públicas, el predio 276194, ubicado al Oeste del predio 276192, se destina como área comercial de reserva de la mencionada urbanización, que abarca una superficie de 3.857m², área que se reservó la cooperativa para su servicio.

Se remite el presente informe dentro del ámbito de competencia de la Administración Zonal Valle de Los Chillos, con el propósito de que la Dirección Metropolitana de Catastro tome las acciones necesarias conforme a la solicitud realizada por la Subprocuradora de Asesoría de Gestión de Uso

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-2260-O

Quito, D.M., 14 de mayo de 2024

y Ocupación de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito.

Adjunto sírvase encontrar el levantamiento topográfico elaborado por la Administración Zonal Valle de Los Chillos”.

14. La Jefatura de la Unidad de Gestión de Catastro Especial de la Dirección Metropolitana de Catastro, mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-UGCE-2024-0996-O de 10 de mayo de 2024, señaló:

“[...] la Unidad de Gestión de Catastro Especial de la Dirección Metropolitana de Catastro dentro del ámbito de sus atribuciones y responsabilidades, procede a emitir la nueva Ficha Técnica Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-0994, la cual contiene los datos técnicos del predio No. 276192 para el proceso de Declaratoria de Bien Mostrenco en base al levantamiento planimétrico realizado por la Administración Zonal Valle de Los Chillos, dejando insubsistente la Ficha Técnica Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-0816 emitida mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-UGCE-2024-0730-O de 05 de abril de 2024.

15. La Ficha Técnica Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-0994 de 10 de mayo de 2024, 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	:	4100,81	m ²
1.1.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL O REFERENCIAS:			
PROPIETARIO	:	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	
CLAVE CATASTRAL	:	2170812001	
PREDIO	:	276192	
RAZÓN	:	SIN ANTECEDENTES SOBRE LA TITULARIDAD DE DOMINIO	
1.2.- UBICACIÓN:			
PARRROQUIA:	:	CONOCOTO	
BARRIOSECTOR	:	PUERTA DEL VALLE	
DEPENDENCIA ADMINISTRATIVA	:	ADMINISTRACIÓN ZONAL LOS CHILLOS	
DIRECCIÓN	:	Av. GENERAL RUMIÑAHUI - Av. LOLA QUINTANA	
1.3.- LINDEROS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA:			
NORTE	:	Av. LOLA QUINTANA	51,32 m.
SUR	:	CALLE SIN (CIRCUNVALACIÓN INTERCAMBIADOR)	57,85 m.
ESTE	:	Av. GENERAL RUMIÑAHUI	105,69 m.
OESTE	:	PROPIEDAD DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA URBANA PUERTA DEL VALLE	LD: 107,4 m.

2. OBSERVACIONES

“[...] El área, linderos y dimensiones constantes en la presente ficha técnica fueron tomados de los datos del levantamiento planimétrico en formato DWG, realizado por la Administración Zonal Valle de Los Chillos, adjunto a los anexos del oficio No. GADDMQ-2024-2421-O y oficio No. GADDMQ-AZVCH-2024-2029-O [...]”.

16. La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante oficio Nro.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-2260-O

Quito, D.M., 14 de mayo de 2024

GADDMQ-DMGBI-2024-2470-O de 10 de mayo de 2024, adjuntó los oficios enunciados en los puntos 14 y 15, señalando:

Las observaciones realizadas por la dependencia a su cargo han sido debidamente atendidas, concluyendo que tanto la ficha técnica emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro como el informe técnico de la Administración Zonal, en relación al área y linderos del predio No. 276192 que se pretende declarar como bien mostrenco, han sido subsanados satisfactoriamente.

En virtud del cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 4112 del Código Municipal para el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se determina la viabilidad de proseguir con la declaración y regularización del mencionado bien mostrenco del predio No. 276192. Asimismo, se solicita la emisión del informe correspondiente según lo establecido en el Artículo 4113 de dicho cuerpo normativo, con el propósito de que sea presentado ante la Comisión de Propiedad y Espacio Público para su conocimiento y dictamen.

17. Con oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-2554-O de 14 de mayo de 2024, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, realiza un alcance al oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-2470-O de 10 de mayo de 2024, a través del cual adjunta los alcances a los Informes Técnico y Legal, remitido por la Administración Zonal Valle de Los Chillos, señalando:

“[...] se ratifica el criterio de favorabilidad contenido en el Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-2470-O, emitido por esta Dirección Metropolitana, para proseguir con la declaración y regularización del mencionado bien mostrenco del predio No. 276192, asimismo se solicita la emisión del informe correspondiente según lo establecido en el Artículo 4113 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, con el propósito de que sea enviado a la Comisión de Propiedad y Espacio Público para su conocimiento y dictamen”.

18. La Administración Zonal Valle de Los Chillos, mediante oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2024-2103-O de 14 de mayo de 2024, dirigido a la Dirección Metropolitana de gestión de Bienes Inmuebles, señaló:

“En atención al Oficio Nro GADDMQ-DMGBI-2023-5081-O de fecha 22 de noviembre de 2023, adjunto sírvase encontrar los informes requeridos y sus antecedentes, de acuerdo al siguiente detalle.

- 1.- Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0226-IT, de 14 de mayo de 2024.*
- 2.- Informe Legal Nro. AZVCH-DZAJ-IV-2024-030, de 14 de mayo de 2024.”*

19. El Informe Técnico Nro. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0226-IT de 14 de mayo de 2024, de la Dirección de Hábitat y Obras Públicas de la Administración Zonal Valle de Los Chillos, en lo principal manifiesta:

“[...] 4.3. SUPERFICIE Y LINDEROS

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-2260-O

Quito, D.M., 14 de mayo de 2024

4.3.1. 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 (circunvalación 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



4.4. ESTADO ACTUAL DE INMUEBLE

Después de realizar la inspección en el sitio, se constató que los predios 276192 y 276194, se encuentran físicamente unidos, sin un cerramiento que delimite los linderos de separación entre ambos inmuebles.

Los dos predios están albergando las instalaciones del Cuartel del Distrito de Policía de Los Chillos. Las edificaciones están en buen estado y plenamente operativas. Además, disponen de todos los servicios básicos y tienen su frente tanto hacia la Autopista General Rumiñahui, como a la avenida Lola Quintana y calle S-N. [...]

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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-2260-O

Quito, D.M., 14 de mayo de 2024

indica el Plan Operativo Anual (POA) y el Plan Anual de Contratación (PAC) del año 2024.”

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 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.

Una vez superada las observaciones realizadas por la Procuraduría Metropolitana, con el presente informe queda insubsistente el Informe Técnico GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0200-IT de 17 de abril de 2024, emitido por la Dirección Zonal de Hábitat y Obras Públicas de la Administración Zonal Valle de los Chillos”.

20. La Dirección de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Valle de los Chillos, mediante Informe Jurídico Declaratoria de Bien Mostrenco NRo. AZVCH-DZAJ-IV-2024-030 de 14 de mayo de 2024, concluyó:

*“De los antecedentes expuestos y la normativa establecida para el efecto, especialmente con el informe técnico y documentos anexos esta Dirección Zonal de Asesoría Jurídica, emite **INFORME JURIDICO FAVORABLE PARA LA DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO, DEL PREDIO Nro. 276192** de clave catastral 21708-12-001, ubicado en la Autopista General Rumiñahui y avenida Lola Quintana, parroquia Conocoto [...]”.*

4. Marco Jurídico

1. El artículo 87, letra d), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización («COOTAD»), establece que a los concejos metropolitanos les corresponde expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares

2. El artículo 415 del COOTAD determina que son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio, los que se dividen en: (i) bienes de dominio privado; y, (ii) bienes de dominio público.

3. El artículo 419, literal c), del COOTAD, establece que constituyen bienes municipales de dominio privado, los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-2260-O

Quito, D.M., 14 de mayo de 2024

4. El artículo 481, inciso 5, ibídem, manifiesta que se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar los bienes mostrencos.
5. El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el Título IV, establece el procedimiento de declaratoria y regularización de bienes inmuebles urbanos mostrencos.
6. El artículo 4103, ídem, determina que bien mostrenco son aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, es decir, todo aquel inmueble sobre el que no existe título de dominio inscrito en el Registro de la Propiedad.
7. El artículo 4104, ibídem, establece que la autoridad competente para declarar y regularizar un bien inmueble mostrenco es el Concejo Metropolitano de Quito, una vez cumplido el procedimiento establecido para el efecto.

5. Análisis y pronunciamiento

Con los antecedentes, fundamentos e informes expuestos, en consideración a que la declaratoria y regularización de los bienes mostrencos es competencia del Concejo Metropolitano de conformidad con el artículo 87, letra d) del COOTAD; y, artículo 4104 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, Procuraduría Metropolitana concluye que es procedente continuar con el presente trámite, por lo que emite informe jurídico favorable, para que, de estimarlo pertinente la Comisión de Propiedad y Espacio Público, una vez efectuadas las publicaciones a las que se refiere el artículo 4114, inciso 2, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, continúe con el procedimiento para obtener del Concejo Metropolitano la declaratoria y regularización como bien mostrenco del predio No. 276192, ubicado en la parroquia Conocoto; de conformidad con los datos técnicos constantes en la ficha técnica para declaratoria de bien mostrenco Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-0994 de 10 de mayo de 2024, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro.

Una vez que se expida la resolución de declaratoria de bien mostrenco por parte del Concejo Metropolitano, se realizarán las publicaciones establecidas en el artículo 4116 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-2260-O

Quito, D.M., 14 de mayo de 2024

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:

- 1. gaddmq-pm-2023-4959-o_(1).pdf
- 2. peticion.pdf
- 1. GADDMQ-DMGBI-2023-5081-O.pdf
- 2. GADDMQ-DMGBI-2024-1716-O.pdf
- 3. gaddmq-shot-dmc-ugce-2024-0730-o_(1).pdf
- 4. _ficha_tecnica_nro._shot-dmc-ugce-2024-0816-signed-signed-signed_(1).pdf
- 5. GADDMQ-DMGBI-2024-1815-O.pdf
- 6. GADDMQ-DMGBI-2024-1820-O.pdf
- 7. _gaddmq-rpdmq-dc-2024-2474-of.pdf
- 8. GADDMQ-AZVCH-2024-1903-O.pdf
- 9. informe tecnico _gaddmq-azvch-dzhop-2024-0200-it.pdf
- 10. informe_juridico_de_declaratoria_de_bien_mostrenco_bien_mostrenco.pdf
- 11. GADDMQ-DMGBI-2024-2250-O.pdf
- 12. gaddmq-pm-2024-2068-o_(1).pdf
- 13. gaddmq-azvch-2024-2029-o.pdf
- 13.1. predio_276192_pdf-signed_valido_azvch.pdf
- 14. gaddmq-shot-dmc-ugce-2024-0996-o_(1).pdf
- 15. ficha_tecnica_nro._shot-dmc-ugce-2024-0994-signed-signed-signed.pdf
- 16. GADDMQ-DMGBI-2024-2470-O.pdf
- 17. GADDMQ-DMGBI-2024-2554-O.pdf
- 18. GADDMQ-AZVCH-2024-2103-O.pdf
- 19. GADDMQ-AZVCH-DZHOP-2024-0226-IT (1).pdf
- ME JURIDICO 2024-030 DE DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO Bien Mostrenco, 276192-signed-signed (3).pdf

Copia:

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
**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



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-2260-O

Quito, D.M., 14 de mayo de 2024

**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	2024-05-01	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SAGUOS	2024-05-01	
Aprobado por: Ana Sofía Reyna Gallegos	ar	PM-SAGUOS	2024-05-14	

