

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3246-O

Quito, D.M., 02 de julio de 2024

Asunto: Solicitud de revisión de observaciones realizadas, previo a la emisión del informe legal requerido respecto de la donación del predio Nro. 370289 a favor del GADPR Pifo EXP PM No. 2024-01816

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

De mi consideración:

En atención a su oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-3408-O de 25 de junio de 2024, mediante el cual solicitó a Procuraduría Metropolitana emita el informe legal para la donación del predio Nro. 370289 a favor del GAD Parroquial de Pifo, manifiesto:

De la revisión de los documentos que forman parte del expediente administrativo, se realiza las siguientes observaciones:

1. CATEGORÍA DEL PREDIO No. 370289

1.1. Con escritura pública otorgada el tres de enero de mil novecientos cincuenta, ante el Notario Doctor Luis Enrique Maya inscrita el 28 de febrero de 1950 con repertorio 1175, el Dr. Alberto Rodríguez Muñoz donó a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, una extensión de terreno con superficie de dos mil quinientos metros cuadrados (2500.00mtrs²), que corresponde al predio No. 370289 ubicado en la parroquia de Pifo.

1.2. Con fecha 16 de noviembre del 2023, la Dirección de Certificaciones del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Certificado de Gravamen Nro. 2712628, respecto de la forma de adquisición, señala:

“(…)3.- *FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:*

Adquirido mediante donación hecha por Alberto Rodríguez Muñoz, según escritura pública otorgada el tres de enero de mil novecientos cincuenta, ante el Notario Doctor Luis Enrique Maya, inscrita el veinte y ocho de febrero de mil novecientos cincuenta (...)”

1.3. El Informe de Titularidad y Categoría Nro. DMGBI-ATI-2023-0297 de 21 de noviembre de 2023, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, respecto de la forma de adquisición del bien inmueble, indica:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3246-O

Quito, D.M., 02 de julio de 2024

“(…) 3.2 DATOS LEGALES

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito es propietario del predio No. 370289 con clave catastral 20033 04 007 000 000 000, ubicado en la parroquia de Pifo adquirido mediante donación hecha por Alberto Rodríguez Muñoz, según escritura pública otorgada el tres de enero de mil novecientos cincuenta, ante el Notario Doctor Luis Enrique Maya, inscrita el veinte y ocho de febrero de mil novecientos cincuenta con repertorio 1175.

3.3 CATEGORÍA

*De acuerdo a la revisión de la documentación y el Sistema de Planificación y Administración de Recursos Institucionales (SIPARI) con los que cuenta la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, el predio No. 370289 es considerado en el Registro Contable, Categoría: 2000-Edificios, Locales y Residencias Administración / **Afectados al Servicio Público** (…)*”.

1.4. La Administración Zonal Tumbaco, mediante Informe Técnico AZT-DZHOP-GU/2024/124 de 03 de abril de 2024, indicó:

“(…) 1. ANTECEDENTES

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito es propietario del predio No. 370289 con clave catastral 20033 04 007 000 000 000, ubicado en la parroquia de Pifo adquirido mediante donación hecha por Alberto Rodríguez Muñoz, según escritura pública otorgada el tres de enero de mil novecientos cincuenta, ante el Notario Doctor Luis Enrique Maya, inscrita el veinte y ocho de febrero de mil novecientos cincuenta con repertorio 1175...

INSPECCIÓN. –

Realizada la inspección el 14 de diciembre de 2023, por parte de la Unidad de Territorio y Vivienda, se verifica que el predio municipal N° 370289, con clave catastral 20033 04 007, funcionan: una piscina cubierta, espacio para hidromasaje, cancha de vóley, cancha de básquet, juegos infantiles, equipamiento biosaludable, además cuenta con un bloque constructivo de dos plantas correspondiente a camerinos, duchas y baños. Todas las edificaciones se encuentran en buenas condiciones”.

Observación.

De conformidad con los documentos expuestos, se determina que el Municipio de Quito es propietario del predio 370289, adquirido mediante donación realizada por el Dr. Alberto Rodríguez Muñoz, por lo tanto, el origen de este bien inmueble es un bien de dominio público de uso privado.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3246-O

Quito, D.M., 02 de julio de 2024

El Art. 417 del COOTAD, determina cuales son los bienes considerados de uso público, en el presente caso, la Administración Zonal Tumbaco, a través de su Informe Técnico Nro. AZT-DZHOP-GU/2024/124, ha determinado que en el predio funciona una piscina cubierta, espacio para hidromasaje, cancha de vóley, cancha de básquet, juegos infantiles, equipamiento biosaludable, además cuenta con un bloque constructivo de dos plantas correspondiente a camerinos, duchas y baños, lo cual no es considerado por la ley como bien de dominio de uso público.

En este contexto, es necesario que se realice una aclaración del Informe de Titularidad y Categoría Nro. DMGBI-ATI-2023-0297 de 21 de noviembre de 2023, emitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, en el cual determine, motivadamente, si es o no un bien afectado al servicio público, tomando en consideración su forma de adquisición.

2. ÁREA Y LINDEROS DEL PREDIO No. 370289

2.1. La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante Informe Técnico Nro. DMGBI-AT-2023-271 de 07 de septiembre de 2023, suscrito por la Ing. Daniela Lizeth Oña Hidalgo, respecto del área del predio Nro. 370289, indicó:

DATOS TÉCNICOS DEL PREDIO (SIREC-Q):

Propietario:	Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Predio:	370289
Clave Catastral:	20033 04 007
Área escritura:	2460.00 m ²
Área Total de Construcción:	336.42 m ²
Ubicación:	8166 Francisco de Orellana
Sector:	Calluma
Parroquia:	Pifo

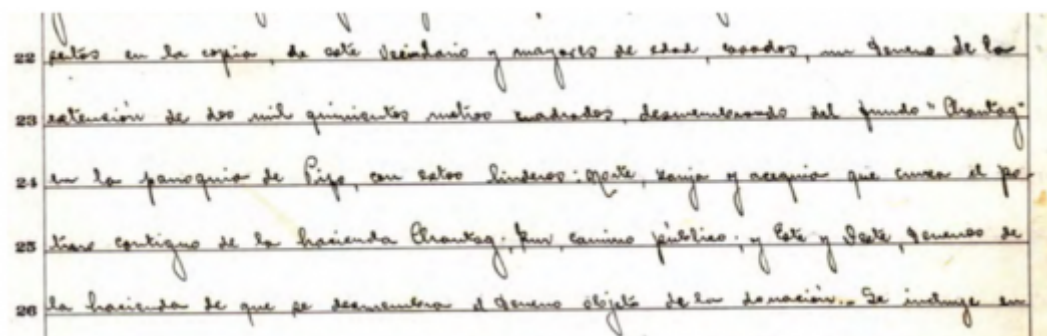
2.2. La Dirección de Certificaciones del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, con Certificado de Gravamen Nro. 2712628 de 16 de noviembre del 2023, manifiesta lo siguiente:

(...) 1.- DESCRIPCION DE LA PROPIEDAD:

Un terreno situado en la parroquia de PIFO.-

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3246-O

Quito, D.M., 02 de julio de 2024



(...)"

2.3. Mediante Informe Técnico Nro. AZT-DZHOP-GU/2024/124 de 03 de abril de 2024, la Arq. Salomé Salazar, Jefa Zonal de Gestión Urbana de la Administración Zonal de Tumbaco, respecto del predio Nro. 370289, indicó:

"(...) 4. DESARROLLO DEL INFORME

DATOS GENERALES.-

Propietario según sistema catastral:		MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	
Parroquia:	Pifo	Predio:	370289
Barrio:	Calluma	Hoja catastral:	20033 04 007
Área gráfica:	2354,35 m ²	Área de escritura:	2460,00 m ²
Área regularizada	NO		

LINDEROS CATASTRO. –

Revisado el Mapa Predial Oficial 2023 de la Dirección Metropolitana de Catastros, donde se encuentra la nomenclatura y clasificación del suelo vigente; se verifica que el predio N° 370289 se encuentra catastrado de la siguiente manera y colindando con los siguientes predios, como se muestra a continuación:

LINDEROS PREDIO N° 370289	
NORTE	Predio N° 5556367
SUR	Calle Francisco de Orellana
ESTE	Predio N° 257700
OESTE	Predio N° 600062

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3246-O

Quito, D.M., 02 de julio de 2024

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO. –

Realizado el Levantamiento Topográfico del predio N° 370289 clave catastral N° 20033 04 007, se verifica que el mismo tiene un área total del predio es de 2354.35 metros cuadrados. Con los siguientes linderos:

CUADRO DE LINDEROS:			
NORTE	SUR	ESTE	OESTE
En 39.58 m con Propiedad Privada	En 34.47 m con Calle Francisco de Orellana.	En 68.93 m con Propiedad Privada	En 58.98 m con Propiedad Privada

(...)"

2.4. La Dirección Metropolitana de Catastro, mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-UGCE-2024-0858-O de 24 de abril de 2024, procedió a emitir el Informe Técnico Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-0901 de 23 de abril de 2024, en la cual se estableció los siguientes datos técnicos del predio Nro. 370289:

"(...)

1.- DATOS TÉCNICOS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA			
1.1.- ÁREA DE TERRENO:			
ÁREA DE ESCRITURA (SIREC-Q)	:	2500,00	m ²
ÁREA GRÁFICA (SIREC-Q)	:	2354,35	m ²
ÁREA SEGÚN LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO	:	2354,35	m ²

1.4.- LINDEROS DEL ÁREA DE TERRENO SEGÚN ESCRITURA:			
NORTE	:	ZANJA Y ACEQUIA QUE CRUZA EL POTRERO CONTIGUIO DE LA HACIENDA CHANTAG	42,00 m.
SUR	:	CAMINO PÚBLICO	42,00 m.
ORIENTE Y OCCIDENTE	:	TERRENOS DE LA HACIENDA DE QUE SE DESEMEMBRA EL LOTE DE TERRENO DE LA DONACIÓN	70,00 m.
1.5.- LINDEROS DEL ÁREA DE TERRENO SEGÚN LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO:			
NORTE	:	CON PROPIEDAD PRIVADA	39,58 m.
SUR	:	CALLE FRANCISCO DE ORELLANA	34,47 m.
ESTE	:	CON PROPIEDAD PRIVADA	68,93 m.
OESTE	:	CON PROPIEDAD PRIVADA	58,98 m.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3246-O

Quito, D.M., 02 de julio de 2024

(...)"

Observación.

En este contexto, me permito indicar que los informes técnicos de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Tumbaco; y, el certificado de Gravamen emitido por el Registro de la Propiedad, distan en el área y linderos, por otro lado, el informe técnico de la Dirección Metropolitana de Catastros, hace constar dos tipos de áreas y linderos diferentes, por lo tanto, solicito comedidamente de ser el caso se realicen las gestiones que sean necesarias entre dependencias con el fin de revisar y de ser el caso rectificar o emitir nuevos informes técnicos, a fin de que exista concordancia con el levantamiento planímetro en cuanto al área total y linderos del predio Nro. 375736.

Por lo expuesto, Procuraduría Metropolitana previo a emitir el criterio legal correspondiente, a fin de que la Comisión de Propiedad y Espacio Público y posteriormente el Concejo Metropolitanano tomen una decisión debidamente sustentada, devuelve el expediente virtual del presente caso, a fin de que se analicen y verifiquen las observaciones planteadas en el presente oficio.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Srta. Abg. Johanna Monserrate Santana Bravo
**SUBPROCURADORA DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO,
SUBROGANTE
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE ASESORÍA DE
GESTIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO**

Referencias:

- GADDMQ-DMGBI-2024-3408-O

Anexos:

- 6. GADDMQ-DMGBI-2023-5086-O.pdf
- 1. 4834-e-200_gpy-carlos_olmedo.pdf
- 2. GADDMQ-DMGBI-AL-2023-0376-M.pdf
- 3. GADDMQ-DMGBI-2023-3713-O.pdf
- 4. GADDMQ-DMGBI-AT-2023-0789-M.pdf

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3246-O

Quito, D.M., 02 de julio de 2024

- 4.1. dmgbi-at-2023-271_370289-signed.pdf
- 5. GADDMQ-DMGBI-AT-2023-1051-M.pdf
- 5.1. informe_técnico_no_dmgbi-ati-2023-0297-signed-signed.pdf
- 5.2. 2577502_(2).pdf
- 5.3. predio_370289.pdf
- 7.8. adj._proyectos_pisciina_y_coliseo_pifo-signed-1.pdf
- 7. GADDMQ-AZT-2024-0059-M.pdf
- 7.1. gaddmq-azt-dgt-2023-1304-m.pdf
- 7.2. informe_tecnico_n_450_transferencia_de_dominio_del_predio_370289-signed-1-signed.pdf
- 7.3. predio_-_370289-plano_topográfico-signed-signed.pdf
- 7.4. predio_-_370289.dwg
- 7.5. gaddmq-azt-dgpd-2024-0070-m.pdf
- 7.6. 002informe_social_donación_predio_piscina_pifo-signed-signed-signed.pdf
- 7.7. informe_legal_nro_015-daj-azt-2023_(donación_370289)-signed-signed.pdf
- 7.9. adjuntase_convenios_piscina_y_coliseo-signed.pdf
- 7.10. certificación_presupuestaria_no_002-2024-signed_(1).pdf
- 9.1. informe_tecnico_nro_shot-dmc-ugce-2024-0309-signed-signed.pdf
- 9. GADDMQ-SHOT-DMC-UGCE-2024-0249-O.pdf
- 8. GADDMQ-DMGBI-2024-0503-O.pdf
- 7.16. proyecto_predio_de_la_piscina_370289-signed.pdf
- 7.15. proyecto_predio_de_la_piscina_370289_(1)-signed.pdf
- 7.14. oficio_033- certificación_presupuestaria-signed_(1).pdf
- 7.13. gaddmq-azt-uop-2023-0355-m-1.pdf
- 7.12. gaddmq-azt-2024-0014-o-1.pdf
- 7.11. gaddmq-azt-2023-0879-m-2.pdf
- 17. GADDMQ-AZT-2024-0638-O.pdf
- 10. GADDMQ-DMGBI-2024-0825-O.pdf
- 11. AM-AGD-2024-1182-E - 1182-e_119_gprp_carlos_yanacallo.pdf
- 12. GADDMQ-DC-VA-2024-0228-O.pdf
- 13. GADDMQ-AZT-2024-0412-O.pdf
- 13.1. predio-370289-piscina-pifo.dwg
- 13.2. predio-370289-piscina-pifo_plano_topográfico-signed-signed-signed.pdf
- 14. GADDMQ-DMGBI-2024-1191-O.pdf
- 15. GADDMQ-SHOT-DMC-UGCE-2024-0547-O.pdf
- 16. GADDMQ-DMGBI-2024-1441-O.pdf
- 23. GADDMQ-DMT-UPRT-2024-0137-R.pdf
- 17.1. informe_tecnico_n_124_transferencia_de_dominio_del_predio_370289-signed-signed.pdf
- 18. GADDMQ-DMGBI-2024-1994-O.pdf
- 19. GADDMQ-SHOT-DMC-UGCE-2024-0858-O.pdf
- 21. GADDMQ-SHOT-DMOT-2024-0267-O.pdf
- 21.1. it-shot-dmot-2024-0137-signed-signed-signed.pdf
- 22. GADDMQ-DMGBI-2024-2840-O.pdf
- 19.1. informe_técnico_nro_shot-dmc-ugce-2024-0901-signed-signed-signed.pdf
- 19.2. ficha_inf_catastral_esp_uni_(1).pdf
- 20. GADDMQ-DMGBI-2024-2283-O.pdf
- acuerdo_para_la_transferencia_de_los_bienes_inmuebles_municipales_final.docx
- 25. GADDMQ-DMF-2024-1600-O.pdf
- 24. GADDMQ-DMGBI-2024-3182-O.pdf



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3246-O

Quito, D.M., 02 de julio de 2024

Copia:

Señorita Abogada
Carolina Elizabeth Vasquez Pantoja
Servidor Municipal 8 - Analista Jurídico
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

Señora Doctora
Veronica Elizabeth Caceres Barrera
Lideresa de Equipo
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE ASESORÍA DE GESTIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Carolina Elizabeth Vasquez Pantoja	cv	PM-SAGUOS	2024-06-28	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SAGUOS	2024-07-02	
Aprobado por: Johanna Monserrate Santana Bravo	js	PM-SAGUOS	2024-07-02	

