

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-4193-O

Quito, D.M., 21 de agosto de 2024

Asunto: Informe jurídico para donación del predio Nro. 375736 a favor GAD PARROQUIAL DE PEUMBO. EXP. PM Nro. 2024-01673.

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-2024-3178-O de 11 de junio de 2024, mediante el cual la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, solicita la emisión del informe legal respecto de la donación del predio No. 375736 de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a favor del Gobierno Parroquial de Puenbo, presento el siguiente criterio jurídico:

I. COMPETENCIA

1. Se emite el presente criterio de conformidad con el Oficio Nro. 010/FAS, de 01 de septiembre de 2023, acorde a 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.

II. ANTECEDENTES

1. Con oficio Nro. 396/SEC-GADP-2023 de 11 de julio de 2023, el Presidente del GAD Parroquial de Puenbo, solicitó al señor Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, lo siguiente:

"[...] solicitamos a ustedes de la manera más comedida, que de conformidad, con lo dispuesto en el Art. 414 y DISPOSICIÓN GENERAL QUINTA del COOTAD y la Resolución N° C 287 del Concejo Metropolitano de Quito que "REGULA EL PROCEDIMIENTO PREVIO A LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO GRATUITO DE LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS GOBIERNOS AUTO NOMOS DESCENTRALIZADOS PARROQUIALES RURALES", se disponga a quien corresponda se realice los trámites necesarios a fin de que se firme la escrituras de TRANSFERENCIA DE DOMINIO del bien municipal [...]"

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-4193-O

Quito, D.M., 21 de agosto de 2024

2. La Subprocuraduría de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3051-O de 24 de junio de 2024, dirigido a la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles, observó que el área y linderos del predio Nro. 375736; señalados en el Informe Técnico Nro. STHO-DMC-UGCE-2024-0693 de 11 de marzo de 2024, de la Dirección Metropolitana de Catastro; y, el Certificado de Gravamen de 29 de febrero de 2024, difieren del área y linderos señalados por la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Tumbaco, en el informe técnico Nro. AZT-DZHOP-GU/2024/076 de 22 de febrero de 2024.

III. ANTECEDENTES 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. 375736 por Declaratoria de Bien Mostrenco, manifestando:

“[...] 2.- PROPIETARIO(S):

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

3.- FORMA DE ADQUISICION Y ANTECEDENTES:

Mediante protocolización de la DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO del predio 375736, con clave 1112910004, conforme el oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-5000-O de fecha 12 de diciembre del 2022, emitido por PAUL ESTEBAN ROMERO OSORIO SUBPROCURADOR DE ASESORIA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS PROCURADURIA METROPOLITANA DEL GAD DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO SUBPROCURADURIA DE SUELO, ante la NOTARIA QUINCAGESIMA OCTAVA de QUITO con fecha 12 de Diciembre del 2022, inscrita el 29 de Marzo de 2023 [...]”.

IV. INFORMES TÉCNICOS

1. Mediante memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AT-2023-0696-M de 14 de agosto de 2023, la Ing. Daniela Lizeth Oña Hidalgo, Servidor Municipal del Área Técnica de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, adjuntó el informe técnico Nro. DMGBI-AT-2023-219 de fecha 14 de agosto de 2023, de la inspección realizada al predio de propiedad Municipal Nro. 375736 el 09 de agosto de 2023, el cual en su parte pertinente señala:

“[...] 3.4 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Mediante la inspección realizada el 09 de agosto de 2023, se verificó que el predio No. 375736 se encuentra ocupado actualmente por: Las oficinas del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de Puenbo, Biblioteca Comunitaria Santiago de Puenbo y las instalaciones de la piscina municipal de Puenbo (fuera de funcionamiento). El estado del bien inmueble en general es BUENO, cuenta con servicios de agua potable y luz eléctrica [...]”.

2. Con memorando Nro. GADDMQ-DMGBI-AT-2023-0725-M de 22 de agosto de 2023, la Mgs.Etsa Aná Bustos Gordon, Servidor Municipal del Área Técnica de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, adjuntó el informe técnico Nro. DMGBI-ATI-2023-0163 de fecha

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-4193-O

Quito, D.M., 21 de agosto de 2024

18 de agosto de 2023, con relación a la titularidad del predio Nro. 375736, el cual en su parte pertinente señala:

“[...] 3. **DESARROLLO DEL INFORME**

3.1. **DATOS TÉCNICOS**

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: 375736
Clave catastral anterior: 11129-10-004

DATOS DEL LOTE

Zona Metropolitana: TUMBACO
Parroquia: PUEMBO
Barrio/Sector: PUEMBO CABECERA
Dependencia administrativa: ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

3.2 **DATOS LEGALES (TITULARIDAD)**

El predio No. 375736 con clave catastral No. 11129-10-004, es un bien inmueble de propiedad municipal por **DECLARACIÓN DE BIEN MOSTRENCO**, conforme a Resolución del Concejo Metropolitano de Quito No. C-089 de 07 de febrero de 2019, Protocolización realizada en la Notaría Quincuagésima Octava ante el doctor Miguel Lenin Vaca Muñoz el 12 de diciembre de 2002, e inscrita el 29 de marzo de 2023, en el Registro de la Propiedad.

4. **CONCLUSIONES:**

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito es propietario del predio No. 375736 con clave catastral No. 11129-10-004, es un bien inmueble de propiedad municipal por **DECLARACIÓN DE BIEN MOSTRENCO** [...]”.

3. Con oficio Nro. GADDMQ-AZT-2024-0361-O de 23 de febrero de 2024, el Administrador Zonal de Tumbaco, emitió criterio favorable para la donación del predio Nro. 375736 a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Puembo y adjuntó los informes técnico, social y jurídico.

4. Mediante Informe Técnico Nro. AZT-DZHOP-GU/2024/076 de 22 de febrero de 2024, la Arq. Salomé Salazar, Jefa de la Unidad Zonal de Gestión Urbana de la Administración Zonal de Tumbaco, informó:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-4193-O

Quito, D.M., 21 de agosto de 2024

“[...] 4. DESARROLLO DEL INFORME

DATOS GENERALES. –

Propietario según sistema catastral:		MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	
Parroquia:	Puambo	Predio:	375736
Barrio:	Puambo Cabecera	Hoja catastral:	11129-10-004
Área gráfica:	1628.22 m2	Área de escritura:	1566.46 m2
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° 375736 se encuentra catastrado de la siguiente manera y colindando con los siguientes predios, como se muestra a continuación:

LINDEROS PREDIO N° 375736	
NORTE	Calle Florencia Espinosa
SUR	Predio :103135 y 119287
ESTE	Calle Santiago
OESTE	Predio: 104554

PUGS. -

Reviado el mapa del Plan de Uso y Gestion del Suelo, se determina que el predio N° 375736 se encuentra en suelo urbano con. Uso vigente: Equipamiento.

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO. –

Realizado el Levantamiento Topográfico del predio N° 375736 clave catastral N° 11129-10-004, se verifica que el mismo tiene un área total del predio es de 1595,06 metros cuadrados. Con los siguientes linderos:

CUADRO DE LINDEROS:			
NORTE	SUR	ESTE	OESTE
En 37.94 m con calle Florencia Espinoza.	En 36.19 m con Propiedades Privadas.	En 43.73 m con Calle Santiago.	En 42.44 m con Propiedad Privada.

Con Memorando N° GADDMQ-AZT-UOP-2023-0286-M de fecha 23 de noviembre de 2023, la Arq. Diana Carolina Uquillas Hidalgo en calidad de Administradora del contrato del proceso MCO-AZT-2023-008 informa...

Con Memorando Nro. GADDMQ-AZT-UOP-2024-0090-M de 22 de febrero de 2024, el Administrador del Contrato del proceso MCO-AZT-2023-008 informa: “Con estos antecedentes en mi calidad de Administrador de contrato del proceso MCO-AZT-2023-008 que contempla la obra:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-4193-O

Quito, D.M., 21 de agosto de 2024

CONSTRUCCION SALA DE CAPACITACIONES, PISCINA Y ESPACIOS COMPLEMENTARIOS EN PREDIO 375736, BARRIO PUEMBO CABECERA, PARROQUIA PUEMBO, informo que la obra se encuentra finalizada y cuenta con el acta de recepción provisional, misma que fue suscrita el 19 de enero de 2024.

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIÓN:

*Con estos antecedentes la Unidad Administrativa de Territorio y Vivienda a través de la Dirección de Gestión del Territorio, una vez revisados los sistemas informáticos, información catastral, Ordenanzas Metropolitanas vigentes, emite **CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE PARA LA TRANSFERENCIA DE LA TOTALIDAD DEL BIEN INMUEBLE** con predio N° 375736, con clave catastral N° 11129-10-004, ubicado en el sector Puembo Cabecera, parroquia de Puembo, con un área total del predio de 1595.06 metros cuadrados conforme el levantamiento topográfico georreferenciado realizado y de conformidad a la inspección técnica detallada en el informe; a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de Puembo, mediante **DONACIÓN** en base a la Resolución de Concejo Metropolitano de Quito N° C 287 de 10 de octubre de 2018, que resuelve “REGULAR EL PROCEDIMIENTO PREVIO A LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO GRATUITO DE LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS PARROQUIALES RURALES”, con lo cual el GAD Parroquial de Puembo podrá usar y administrar el bien inmueble [...]”.*

5. El Director de Gestión Participativa del Desarrollo de la Administración Zonal de Tumbaco, Soc. Akangau Viteri Tassi, con fecha 23 de febrero de 2024 emitió su Informe Social. Nro. AMZT-UGP-MFG-2024-002, que señala:

“[...] 6. CONCLUSIONES:

*Considerando la situación actual del predio, se reconoce la importancia de revisar la asignación de su uso, priorizando el beneficio de la ciudadanía, considerando que la asignación de recursos para el mantenimiento del mismo lo asignaría de manera directa el GAD parroquial, por lo que sería propicio la donación de este predio al solicitante. Por lo cual se emite un **CRITERIO SOCIAL FAVORABLE**, ante el pedido realizado, destacando la oportunidad de redirigir el uso del predio hacia proyectos que impacten positivamente en la comunidad. Se sugiere coordinar estrechamente con todas las partes involucradas para garantizar una transición adecuada y el cumplimiento de los objetivos sociales propuestos, fomentando así el bienestar general de la población local [...]”.*

6. La Administración Zonal Tumbaco, mediante Informe Legal Nro. 062-DZAJ-AZT-2024 del 23 de febrero del 2024 menciona en su parte pertinente lo siguiente:

“[...] 4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIÓN:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-4193-O

Quito, D.M., 21 de agosto de 2024

Por lo expuesto, y acogiendo el criterio Técnico de la Dirección Zonal de Hábitat y Obras Públicas y Dirección Zonal de Participación Ciudadana, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite CRITERIO LEGAL FAVORABLE para la donación del predio Nro. 375736, con clave catastral 11129-10-004, ubicado en el sector de Puembo Cabecera, parroquia Puembo, de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Parroquial “Puembo”, por cuanto este está siendo ocupado por dicho gobierno parroquial para su funcionamiento.

Los linderos y superficie del predio Nro. 375736 se encuentran determinados en el informe técnico y en el levantamiento planimétrico que forman parte de este expediente.

Se recomienda seguir con el proceso de donación del predio Nro. 375736 a favor del GAD Parroquial Puembo [...]”.

7. Con oficio Nro. GADDMQ-RPDMQ-DC-2024-1325-OF de 01 de marzo de 2024, el Director Metropolitano de Certificaciones del Registro de la Propiedad del Cantón Quito, Dr. Guido Mantilla, adjunto el certificado de gravamen Nro. 2741992 de 29 de febrero de 2024, el cual manifiesta lo siguiente:

“[...] 1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD:

Bien monstrenco el predio No. 375736, con clave catastral No. 1112910004, ubicado en la parroquia Puembo.- LINDEROS NORTE: Calle Florencio Espinosa en 37,23m SUR: Propiedades Particulars en 36,17m ESTE: Calle Apostol Santiago en 42,15m OESTE: Propiedad Particular en 43,16m AREA 1.566.46M2

2.- PROPIETARIO(S):

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

3.- FORMA DE ADQUISICIÓN Y ANTECEDENTES:

Mediante protocolización de la DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO del predio 375736, con clave 1112910004, conforme el oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-5000-O de fecha 12 de diciembre del 2022, emitido por PAUL ESTEBAN ROMERO OSORIO SUBPROCURADOR DE ASESORIA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS PROCURADURIA METROPOLITANA DEL GAD DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO SUBPROCURADURIA DE SUELO, ante la NOTARIA QUINCAGESIMA OCTAVA de QUITO con fecha 12 de Diciembre del 2022, inscrita el 29 de Marzo de 2023 [...]”.

8. Con oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-UGCE-2024-0551-O de 11 de marzo de 2024, el Ingeniero Joselito Geovanny Ortiz Carranza, Jefe de la Unidad de Catastro Especial de la Dirección Metropolitana de Catastro, procedió a emitir el Informe Técnico Nro.

SHOT-DMC-UGCE-2024-0693 de 11 de marzo de 2024, del predio Nro. 375736 con clave catastral Nro. 11129-10-004, registrado en el catastro a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el cual señala los siguientes datos técnicos:

“[...] 1. DATOS TÉCNICOS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA

1.1.- ÁREAS DE TERRENO A ADJUDICARSE:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-4193-O

Quito, D.M., 21 de agosto de 2024

ÁREA DE ESCRITURA (SIREC-Q): 1566,46 m²
ÁREA GRAFICA (SIREC-Q) 1618,80 m²

1.2.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL:

PROPIETARIO: MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
CLAVE CATASTRAL: 1112910004
PREDIO: 375736
RAZON: El predio No. 375736 es de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por declaratoria de bien mostrenco, protocolizada el 12 de diciembre de 2022 e inscrita el 29 de marzo de 2023.

1.3.- UBICACIÓN:

PARROQUIA: Puenbo
BARRIO/SECTOR: Puenbo Cabecera
ZONA: Administración Zonal Tumbaco
DIRECCIÓN: 8631 Manuel Burbano

1.4.- LINDEROS DEL ÁREA DE TERRENO

NORTE:	Calle Florencio Espinosa	37,23	m.
SUR:	Propiedades Particulares	36,17	m.
ESTE:	Calle Apostol Santiago	42,15	m.
OESTE:	Propiedad Particular	43,16	m.

2.- AVALÚO DE TERRENO Y/O EDIFICACIONES

DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²	VALOR m ² (USD)	VALOR TOTAL (USD)
TERRENO	1566,4600	\$117,1464	\$183.505,15
CONSTRUCCIONES CERRADAS	182,030	\$126,300005	\$22.990,39
CONSTRUCCIONES ABIERTAS	545,690	\$97,02409790	\$52.945,08
VALORACIÓN TOTAL USD			\$259.440,62 [...]

9. Con oficio Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0668-O de 21 de abril de 2024, el Arq. José Adolfo Morales Rodríguez, Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial, remitió el informe técnico Nro. IT-SHOT-DMOT-2024-0109 de 15 de abril de 2024, suscrito por el Arq. Mauricio Marín, Director Metropolitana de Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial, el cual señaló:

“[...] CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El 100 % del área del predio Nro. 375736 tienen uso Protección Urbana Patrimonial.

El Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial mediante el 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-4193-O

Quito, D.M., 21 de agosto de 2024

que establece la normativa urbanística del predio Nro. 375736, donde funcionan las instalaciones de las oficinas del Gobierno Autónomo Descentralizado de Puenbo, un área verde, un espacio para baños, piscina municipal y casa social, con uso de suelo Protección Urbana Patrimonial, cumple con la planificación territorial.

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 [...]"

10. Con fecha 22 de mayo de 2024, la Econ. Diana Julieta Arias Urvina, Directora Metropolitana Tributaria, emitió la Resolución Nro. GADDMQ-DMT-2024-0024-R, la cual, en su parte pertinente resolvió:

*"[...] 1. **ACEPTAR** las peticiones presentadas 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 detalladas en el numeral 3.1. del presente acto administrativo, por los predios Nos. 375736, 801695, 240166, 300485, 110636, pertenecientes al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por cuanto se establece la figura legal de la confusión como mecanismo de extinción [...]"*

11. Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMF-2024-1511-O de 06 de junio de 2024, la Ing. Marcia Cecilia Telpis Llivichuzca, Directora Metropolitana Financiera, emitió el siguiente criterio:

*"[...] 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-2024-2837-O, emite su criterio favorable para que proceda como corresponda para continuar con el procedimiento de donación requerida por el GAD Parroquial de Puenbo del predio Nro. 375736 [...]"

12. Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-3178-O de 11 de junio de 2024, el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, emitió el siguiente pronunciamiento:

*"[...] la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, respecto de los informes técnicos y/o legales mencionados, emite **criterio favorable** para continuar con la donación del predio No. 375736, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Puenbo, para el funcionamiento de las oficinas del Gobierno Parroquial de Puenbo, área verde, espacio para baños, piscina municipal y Casa Social de la Junta Parroquial [...]"*

13. Con oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-3051-O de 24 de junio de 2024, la Procuraduría



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-4193-O

Quito, D.M., 21 de agosto de 2024

Metropolitana, respecto de la Donación del predio Nro. 375736 a favor del Gobierno Parroquial de Pumbo, realizó la siguiente observación.

"[...] me permito indicar que la ficha técnica de la Dirección Metropolitana de Catastro y el certificado de Gravamen emitido por el Registro de la Propiedad, distan en el área y linderos señalados en el informe técnico de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Tumbaco, por lo tanto, solicito comedidamente se realicen las gestiones que sean necesarias entre dependencias con el fin de revisar y de ser el caso rectificar o emitir una nueva ficha técnica, a fin de que exista concordancia con el levantamiento planímetro en cuanto al área total y linderos del predio Nro. 375736 [...]"

14. Mediante Acta de Inscripción Nro. 257515 de fecha 19 de agosto de 2024, con repertorio Nro. 2024072116 y Libro de PROPIEDAD, se encuentra inscrita la CÉDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD DOCUMENTO número 22338 fecha 2024/08/16, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, para que en cumplimiento con la facultad que le concede los artículos 1 y 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 0126 sancionada el diecinueve de julio del dos mil dieciséis.---Conforme al Libro IV.1, Título II, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; El presente documento, constituye el Acto Administrativo para la regularización del área de terreno en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. El administrado declara y acepta bajo juramento, que los datos consignados en el mismo, son los que corresponden a la realidad física de su lote de terreno y que por lo tanto no afecta el derecho de terceros ni a bienes inmuebles municipales. El área de terreno que se regulariza es de 1569.67 m². PREDIO 375736.

15. Con oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-2024-1679-O de 20 de agosto de 2024, la Ing. Andrea Pardo, Directora Metropolitana de Catastro, dejó sin efecto el Informe Técnico Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-0693 de 11 de marzo de 2024; y, remite el informe técnico Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-1583 de 20 de agosto de 2024, el cual señala los siguientes datos técnicos:

"[...] 1. DATOS TÉCNICOS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA

1.1.- ÁREAS DE TERRENO:

<i>ÁREA DE ESCRITURA (SIREC-Q):</i>	<i>1569,67</i>	<i>m²</i>
<i>ÁREA GRÁFICA (SIREC-Q)</i>	<i>1569,67</i>	<i>m²</i>
<i>ÁREA SEGÚN LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO</i>	<i>1569,67</i>	<i>m²</i>

1.2.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL:

*PROPIETARIO: MUNICIPIO DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO*

CLAVE CATASTRAL: 11129-10-004

PREDIO: 375736

RAZON: De acuerdo al Informe Técnico Nro. DMGBI-ATI-2023-0163 la DMGBI, manifiesta: "El predio No. 375736 con clave catastral No. 11129-10-004, es un bien inmueble de propiedad municipal por DECLARACIÓN DE BIEN

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-4193-O

Quito, D.M., 21 de agosto de 2024

MOSTRENCO, conforme a Resolución del Concejo Metropolitano de Quito No. C-089 de 07 de febrero de 2019, Protocolización realizada en la Notaria Quincuagésima Octava ante el doctor Miguel Lenin Vaca Muñoz el 12 de diciembre de 2002, e inscrita el 29 de marzo de 2023, en el Registro de la Propiedad".

1.3.- UBICACIÓN:

PARROQUIA: PUEMBO
BARRIO/SECTOR: PUEMBO CABECERA
ZONA: ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO
DIRECCIÓN: 8631 FLORENCIO ESPINOZA

1.4.- LINDEROS DEL ÁREA DE TERRENO

NORTE: CON CALLE FLORENCIO ESPINOSA 37,94 m.
SUR: CON PROPIEDAD DE LUCÍA 36,21 m.
DEL CARMEN PEREIRA
ESTE: CON CALLE APÓSTOL SANTIAGO 42,41 m.
OESTE: CON PROPIEDAD DE JOSÉ BRAVO 42,41 m.
SALAZAR HRDS.

2.- AVALÚO DEL ÁREA DE TERRENO

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)	VALOR m2 (USD)	AVALÚO TOTAL (USD)
TERRENO	1569,67	\$ 109,1663980	\$ 171.355,22
UNIDADES CONSTRUCTIVAS	1154,31	\$ 253,58407187	\$ 292.714,63
ADICIONALES CONSTRUCTIVOS	72,11	\$ 34,84995146	\$ 2.513,03
VALORACIÓN TOTAL USD			\$ 466.582,88 [...]

16. Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZT-2024-2003-O de 20 de agosto de 2024, el Administrador de la Zona Tumbaco, remitió el informe técnico y legal subsanando las observaciones realizadas.

17. Con fecha 20 de agosto de 2024, la Arq. Salomé Salazar, Jefa de la Unidad Zonal de Gestión Urbana de la Administración Zonal Tumbaco, emitió el informe técnico Nro. AZT-DZHOP-GU/2024/312, que señala, en su parte pertinente lo siguiente:

"[...] 4. DESARROLLO DEL INFORME

DATOS GENERALES. –

Propietario según sistema catastral:		MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	
Parroquia:	Puembo	Predio:	375736
Barrio:	Puembo Cabecera	Hoja catastral:	11129-10-004
Área gráfica:	1569.67m2	Área de escritura:	1566.46 m2
Área regularizada	SI		

LINDEROS CATASTRO. –

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-4193-O

Quito, D.M., 21 de agosto de 2024

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° 375736 se encuentra catastrado de la siguiente manera y colindando con los siguientes predios, como se muestra a continuación:

LINDEROS PREDIO N° 375736	
NORTE	Calle Florencia Espinosa en 37,94m
SUR	Propiedad de Lucía del Carmen Pereira en 36,21m
ESTE	Calle Apostol Santiago en 42,41m
OESTE	Propiedad de José Bravo Salazar Hrd, en 42,41m

PUGS.-

Reviado el mapa del Plan de Uso y Gestion del Suelo, se determina que el predio N° 375736 se encuentra en suelo urbano con. Uso vigente: Equipamiento.

ACTUALIZACIÓN GRAFICA. -

Realizado el plano de actualización gráfica del predio N° 375736 clave catastral N° 11129-10-004, con los datos proporcionados por la Dirección Metropolitana de Catastros, se verifica que el mismo tiene un área total de 1569,67 metros cuadrados. Con los siguientes linderos:

CUADRO DE LINDEROS:			
NORTE	SUR	ESTE	OESTE
Con calle Florencia Espinoza en 37.94 m	Propiedad de Lucia del Carmen Pereira en 36.21m	Con calle Apostol Santiago en 42.41m	Propiedad de José Bravo Salazar Hrds, en 42.41

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIÓN:

Con estos antecedentes la Unidad Zonal de Gestión Urbana a través de la Dirección Zonal de Hábitat y Obras Públicas, una vez revisados los sistemas informáticos, información catastral, Ordenanzas Metropolitanas vigentes, emite **CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE PARA LA TRANSFERENCIA DE LA TOTALIDAD DEL BIEN INMUEBLE** con predio N° 375736, con clave catastral N° 11129-10-004, ubicado en el sector Puembo Cabecera, parroquia de Puembo, con un área total del predio de 1569.67 metros cuadrados conforme la actualización gráfica que sirvió de base para la regularización de áreas inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito con fecha 19 de Agosto del 2024, mediante repertorio numero 2024072116 y de conformidad a la inspección técnica detallada en el informe; a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de Puembo mediante DONACIÓN en base a la Resolución de Concejo Metropolitano de Quito N° C 287 de 10 de octubre de 2018, que resuelve "REGULAR EL PROCEDIMIENTO PREVIO A LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO GRATUITO DE LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-4193-O

Quito, D.M., 21 de agosto de 2024

PARROQUIALES RURALES”, con lo cual el GAD Parroquial de Puembo podrá usar y administrar el bien inmueble [...]”.

18. La Administración Zonal Tumbaco, mediante Informe Legal Nro. 313-DZAJ-AZT-2024 del 20 de agosto del 2024 menciona en su parte pertinente lo siguiente:

“[...] 4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIÓN:

Por lo expuesto, y acogiendo el criterio Técnico de la Dirección Zonal de Hábitat y Obras Públicas y Dirección Zonal de Participación Ciudadana, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite CRITERIO LEGAL FAVORABLE para la donación del predio Nro. 375736, con clave catastral 11129-10-004, ubicado en el sector de Puembo Cabecera, parroquia Puembo, de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Parroquial “Puembo”, por cuanto este está siendo ocupado por dicho gobierno parroquial para su funcionamiento.

Los linderos y superficie del predio Nro. 375736 se encuentran determinados en el informe técnico y en la actualización gráfica que forman parte de este expediente.

Se recomienda seguir con el proceso de donación del predio Nro. 375736 a favor del GAD Parroquial Puembo. [...]”.

V. 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 artículo 87 literal d), establece que al Concejo Metropolitano le corresponde: *“Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares”.*

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-2024-4193-O

Quito, D.M., 21 de agosto 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 este Código, 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 que: *"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 ni, en el caso de donación de insinuación judicial"*.

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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-4193-O

Quito, D.M., 21 de agosto 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"*.

Resolución C-287 de 10 de octubre de 2018 del Concejo Metropolitano de Quito

El artículo 1 señala: Objeto. - *"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"*

VI. 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. 375736, a favor del GAD PARROQUIAL DE PUEMBO, para que lo sigan destinando a su funcionamiento, conforme a los datos constantes en la ficha técnica valorativa Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-1583 de 20 de agosto de 2024, remitida mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-2024-1679-O de 20 de agosto 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.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-4193-O

Quito, D.M., 21 de agosto 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-PM-2024-4189-O

Anexos:

- 1._4684-e-396-sec-gadp-2023.pdf
- 2._gaddmq-am-agd-2023-0494-o.pdf
- 3._gaddmq-dmgbi-al-2023-0362-m.pdf
- 4._gaddmq-dmgbi-at-2023-0696-m.pdf
- 4.1._dmgbi-at-2023-219-signed.pdf
- 5._gaddmq-dmgbi-at-2023-0725-m.pdf
- 5.1._informe_tecnico_no.0163_375736-signed-signed.pdf
- 6._gaddmq-dmgbi-2023-3601-o.pdf
- 7._gaddmq-azt-2024-0361-o.pdf
- 7.1._informe_tecnico_n_076_transferencia_de_dominio_del_predio_375736-signed-signed.pdf
- 7.2._#_002_informe_social_donación_predio_gad_puembo-signed-signed.pdf
- 7.3._informe_legal_nro_062-dzaj-azt-2024_(donación_375736)_f-signed.pdf
- 7.4._acta_mco-azt-2023-008-signed-signed-signed_(1).pdf
- 7.5._gaddmq-azt-uop-2023-0286-m.pdf
- 7.6._gaddmq-azt-uop-2024-0090-m.pdf
- 7.7._gaddmq-azt-2023-1799-o_(1).pdf
- 7.8._gaddmq-azt-uop-2023-0284-m-1.pdf
- 7.9._gaddmq-azt-utv-2023-0304-m-1.pdf
- 7.10._gaddmq-pm-2023-4924-o_(2).pdf
- 7.11._gad-puembo-2023.dwg
- 7.12._gad-puembo-2023-model-signed-signed.pdf
- 7.13._acta_desistimiento_1_(1).pdf
- 7.13._acta_desistimiento_1.pdf
- 8._gaddmq-dmgbi-2024-1051-o_(1).pdf
- 8._gaddmq-dmgbi-2024-1051-o.pdf
- 9._gaddmq-rpdmq-dc-2024-1325-of_(1).pdf
- 9._gaddmq-rpdmq-dc-2024-1325-of.pdf
- 9.1._2741992_(1).pdf
- 9.1._2741992.pdf
- 9.2._acta_872627_9536-signed_(1).pdf
- 9.2._acta_872627_9536-signed.pdf
- 10._gaddmq-dmgbi-2024-1053-o_(1).pdf
- 10._gaddmq-dmgbi-2024-1053-o.pdf
- 11._gaddmq-shot-dmc-ugce-2024-0551-o_(1).pdf
- 11.1._ficha_tecnica_nro._shot-dmc-ugce-2024-0693-signed-signed-signed_(1).pdf
- 11.1._ficha_tecnica_nro._shot-dmc-ugce-2024-0693-signed-signed-signed.pdf
- 12._gaddmq-dmgbi-2024-1502-o_(1).pdf



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-4193-O

Quito, D.M., 21 de agosto de 2024

- 12._gaddmq-dmgbi-2024-1502-o.pdf
- 13._gaddmq-dmgbi-2024-1879-o.pdf
- 14._gaddmq-shot-2024-0668-o.pdf
- 14.1._it-shot-dmot-2024-0109-signed-signed.pdf
- 15._gaddmq-dmgbi-2024-2281-o.pdf
- 16._gaddmq-dmt-2024-0024-r_(1).pdf
- 16.1_expe_digital_oficio_nro._gaddmq-dmgbi-2024-2281-o_compressed_(1).pdf
- 17._gaddmq-dmgbi-2024-2837-o.pdf
- 18._gaddmq-dmf-2024-1511-o.pdf
- 19. GADDMQ-DMGBI-2024-3178-O.pdf
- 20._gaddmq-pm-2024-3051-o.pdf
- 21._gaddmq-dmgbi-2024-3410-o.pdf
- 22._gaddmq-azt-2024-1645-o_(2).pdf
- 23._gaddmq-dmgbi-2024-4462-o.pdf
- 24._acta_fd77d358f5.pdf
- 24.1._documento_1518859_compressed.pdf
- 25._gaddmq-dmgbi-2024-4536-o.pdf
- 26._gaddmq-dmgbi-2024-4535-o.pdf
- 27._gaddmq-shot-dmc-2024-1679-o.pdf
- 27.1._donacion_informe_tecnico_no._shot-dmc-ugce-2024-1583-signed-signed-signed.pdf
- 28._gaddmq-azt-2024-2003-o.pdf
- 28.1._informe_tecnico_n_312_transferencia_de_dominio_del_predio_375736(1)-signed_(1)-signed.pdf
- 28.2._informe_legal_nro_313-dzaj-azt-2024_(donación_375736)-_actualización-signed.pdf
- 28.3._informe_unificado_administración_zonal_tumbaco_vf-signed-signed-signed-signed-signed.pdf
- acuerdo_para_la_transferencia_de_los_bienes_inmuebles_municipales_final_puembo.docx

Copia:

Señor Abogado
David Alejandro Castellanos Moretta
Servidor Municipal 11 - 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**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: David Alejandro Castellanos Moretta	dacm	PM-SAGUOS	2024-08-21	
Aprobado por: Ana Sofía Reyna Gallegos	ar	PM-SAGUOS	2024-08-21	

