

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1659-O

Quito, D.M., 11 de abril de 2024

Asunto: Informe Legal Proceso de Declaratoria de Bien Mostrenco del predio No. 240060 y clave catastral No. 11703-02-014. EXP. PM No. 2023-00455

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-2023-0957-O de 12 de marzo de 2023, suscrito por el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, quien solicita se continúe con el proceso de declaratoria de bien mostrenco del predio No. 240060, con clave catastral No. 11703-02-014 ubicado en la calle José María Rangada, parroquia Cochapamba, 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. Mediante oficio S/N, de fecha 26 de octubre de 2021, la señora Sabina Nulbia Morales Vaca, manifestó:

“[...] Hace varios años al lado de mi casa funcionaba una UPC misma que fue retirada años atrás dejando como resultado un lote de terreno vacío con una construcción existente la cual se encuentra en mal estado. Con los antecedentes antes mencionados solicito muy comedidamente se me dé en arriendo dicho predio mismo que utilizare con fines sociales [...]”

2. Con oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2021-2913-O de 03 de diciembre de 2021, la Administradora de la Zona Eugenio Espejo, Ing. Gina Gabriela Yanguéz Paredes, solicitó a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, “[...] remitir a esta Administración Zonal, el informe de la razón, titularidad y dominio del predio 240060 y copia de la escritura de adquisición del bien [...]”.

3. Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0023-O de 05 de enero de 2022, el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, en su parte pertinente, informó:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1659-O

Quito, D.M., 11 de abril de 2024

*“[...] De acuerdo a la revisión de la información adjunta, el plano remitido por la Secretaria del Concejo Metropolitano, no tiene relación al predio No. 240060 con clave catastral 11703-02-014; por lo que, es necesario que por parte de la Administración Zonal a su cargo se verifique si existe o no en sus archivos el plano de la **URBANIZACION COCHAPAMBA SUR y NORTE** que fue de propiedad del señor Francisco Stacey Guzmán; para verificar si corresponde a **ÁREA VERDE**; o caso contrario es necesario que por parte de la Administración Zonal a su cargo se realice la investigación **IN SITU** para que emitan el respectivo informe técnico y legal sobre la factibilidad de inicio de proceso de bien mostrenco [...]”*

4. Con Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAF-2022-0198-M, de 22 de febrero de 2022, el Director Administrativo Financiero de la Zona Eugenio Espejo, Ing. Wilmer Vicente Procel Rivera, solicitó a la Unidad de Secretaría General de la Zona Eugenio Espejo, *“[...] remitir, en caso de existir, el plano de la **URBANIZACION COCHAPAMBA SUR y NORTE** que fue de propiedad del señor Francisco Stacey Guzmán [...]”*.

5. Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-USG-2022-0011-M, de 03 de marzo de 2022, el señor River Anderson Hidalgo Ipiates, funcionario de la Unidad Secretaría General de la Administración Zonal Eugenio Espejo, informó *“[...] que revisados los archivos físicos y manuales de la Secretaria General **NO** se registra ninguna información relacionada con el plano de la Urbanización Cochapamba Sur y Norte de propiedad del señor Francisco Stacey Guzmán [...]”*.

6. Con Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAF-2022-0250-M, de 07 de marzo de 2022, el Director Administrativo Financiero de la Zona Eugenio Espejo, Ing. Wilmer Vicente Procel Rivera, informó a la Dirección de Gestión Territorial de la Zona Eugenio Espejo, lo siguiente:

*“[...] una vez emitida la respuesta por parte de la Unidad de Secretaria General de esta Administración Zonal y considerando lo indicado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles en Oficio GADDMQ-DMGBI-2022-0023-O: “(...) es necesario que por parte de la Administración Zonal a su cargo se realice la investigación **IN SITU** para que emitan el respectivo informe técnico y legal sobre la factibilidad de inicio de proceso de bien mostrenco, conforme a las Políticas y Directrices establecidas en el Código Municipal versión 20 de julio de 2021 (...)”; me permito remitir el trámite señalado para su atención respectiva, conforme al ámbito de competencias [...]”*

7. Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-UTYV-2022-0191-M, de 02 de junio de 2022, la Ing. Camila Yessena Bahamonde Coyago, Jefa de la Unidad de Territorio Habitat y Vivienda de la Administración Zonal Eugenio Espejo, informó a la Unidad de Territorio y Vivienda:

“[...] con fecha miércoles 06 de noviembre de 2019, se realizó la inspección al predio 240060, en la que no se pudo ingresar al inmueble porque se encontraba cerrado, observando desde el exterior la existencia de una edificación en hormigón armado de 1 piso, predio que se encuentra abandonado, sin uso, lleno de hierba y maleza;

A la presente fecha y en base al nuevo requerimiento se realiza una nueva inspección, el jueves 12 de mayo de 2022 en la que nuevamente no se pudo ingresar al inmueble, porque se encontraba cerrado, observándose que mantiene la edificación en hormigón armado de 1 piso, rodeada de mucha vegetación, por su condición de abandono, sin uso, lleno de hierba y maleza; observaciones que se muestra en las siguientes fotografías:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1659-O

Quito, D.M., 11 de abril de 2024

Con el fin de obtener información sobre el propietario del inmueble motivo del presente informe, en la inspección realizada en el año 2019, se realizó el acercamiento con el Arq. Ricardo Moreano, vecino del sector quien manifestó conocer que el espacio es municipal, según un plano del barrio que el conoce, por tal motivo hace varios años atrás gestionaron la construcción de la unidad de policía, sin embargo a lo manifestado no exhibió documentos que respalde lo dicho.

Actualmente se mantuvo una nueva conversación con el Sr. Ángel Haro esposo de la solicitante, Sra. Sabina Nubia Morales Vaca, propietarios del predio colindante al inmueble 240060, quienes manifestaron que hace muchos años atrás, solicitaron la ocupación de este predio, pero fue entregado por el Municipio al Sr. Navarrete, quien era el dueño de la cadena de Farmacias Navarrete, en la época de la Alcaldía del Abg. Jamil Mahuad, para instalar una sede de comunicaciones Pichincha Radio Club, proyecto que fue distorsionado dando mal uso al inmueble, lo que motivo al Municipio, a revertir la autorización de ocupación.

También manifestó que al quedar sin uso el espacio, la comunidad gestionó la construcción de una Unidad de Policía Comunitaria, la cual fue equipada y quedo lista para su funcionamiento, pero finalmente otro grupo social gestionó el cambio de ubicación de la UPC, quedando abandonado este sitio...

Por otro lado considerando el nuevo pedido realizado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, la información verbal proporcionada en la inspección de campo, misma que no fue documentada por los vecinos del sector, por lo que no se logró obtener más indicios que definan la titularidad a nombre del Municipio ni de un particular, en este sentido se puede determinar que es procedente continuar con el proceso de Declaratoria de Bien Mostrenco del predio 240060.

Con los antecedentes expuestos, la Unidad de Territorio y Vivienda previo a emitir el criterio técnico respectivo, solicita realizar el levantamiento topográfico georreferenciado del predio 240060 y emitir el informe que debe contener el cuadro con datos de superficie, linderos, número de predio, clave catastral y otros datos que deban ser considerados para la emisión del criterio, pedido que se realiza conforme lo solicitado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles (DMGBI) [...]"

8. Con Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-UTYV-2022-0238-M, de 28 de junio de 2022, la Ing. Camila Yessena Bahamonde Coyago, Jefa de la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Eugenio Espejo, remitió a la Unidad de Territorio y Vivienda el levantamiento topográfico georreferenciado, con los cuadros de datos técnicos, linderos y superficies del predio No. 240060.

9. Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-UTYV-2022-0250-M, de 04 de julio de 2022, la Ing. Camila Yessena Bahamonde Coyago, Jefa de la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Eugenio Espejo, remitió a la Administradora Zonal el levantamiento topográfico georreferenciado con las especificaciones solicitadas, adicional, el pdf con las firmas de responsabilidad y cuadro de áreas definitivas.

3. Informes técnicos y legal de la Administración Zonal “Eugenio Espejo”, Dirección Metropolitana de Catastro, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito

1. Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-1215-M de 13 de julio de 2022, la Dirección de Gestión Territorial de la Administración Zonal Eugenio Espejo, en su parte pertinente,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1659-O

Quito, D.M., 11 de abril de 2024

manifestó:

“[...] se revisa el sistema de Informe de Regulación Metropolitana (IRM), el cual refleja los datos catastrales del predio 240060, el mismo tiene registrada una superficie de 485,47 m², catastrado a nombre del MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, datos que muestro en la siguiente captura de pantalla:

Predio N° 240060:

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.:	
Nombre o razón social:	
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	
Geo clave:	
Clave catastral anterior:	
En derechos y acciones:	
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	
Área de construcción abierta:	
Área bruta total de construcción:	
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	
Área gráfica:	
Frente total:	
Máximo ETAM permitido:	
Zona Metropolitana:	
Parroquia:	
Barrio/Sector:	
Dependencia administrativa:	
Aplica a incremento de pisos:	

Revisado los archivos departamentales se informa que sobre el mismo tema, el día miércoles 06 de noviembre de 2019, se realizó la inspección al predio 240060, en la que no se pudo ingresar al inmueble porque se encontraba cerrado, observando desde el exterior la existencia de una edificación en hormigón armado de 1 piso, predio que se encuentra abandonado, sin uso, lleno de hierba y maleza;

A la presente fecha y en base al nuevo requerimiento se realiza una nueva inspección el jueves 12 de mayo de 2022, en la que nuevamente no se pudo ingresar al inmueble, porque se encontraba cerrado, observándose que mantiene la edificación en hormigón armado de 1 piso, rodeada de mucha vegetación, por su condición de abandono, sin uso, lleno de hierba y maleza.

Con el fin de obtener información sobre el propietario del inmueble motivo del presente informe, en la inspección realizada en el año 2019, se realizó el acercamiento con el Arq. Ricardo Moreano, vecino del sector quien manifestó conocer que el espacio es municipal, según un plano del barrio que el conoce, por tal motivo hace varios años atrás gestionaron la construcción de la unidad de policía, sin embargo a lo manifestado no exhibió documentos que respalde lo dicho.

Actualmente, se mantuvo una nueva conversación con el Sr. Ángel Haro esposo de la solicitante, Sra. Sabina Nubia Morales Vaca, propietarios del predio colindante al inmueble 240060, quienes manifestaron que hace muchos años atrás, solicitaron la ocupación de este predio, pero fue entregado

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1659-O

Quito, D.M., 11 de abril de 2024

por el Municipio al Sr. Navarrete, quien era el dueño de la cadena de Farmacias Navarrete, en la época de la Alcaldía del Abg. Jamil Mahuad, para instalar una sede de comunicaciones Pichincha Radio Club, proyecto que fue distorsionado dando mal uso al inmueble, lo que motivo al Municipio, a revertir la autorización de ocupación.

También manifestó que al quedar sin uso el espacio, la comunidad gestionó la construcción de una Unidad de Policía Comunitaria, la cual fue equipada y quedó lista para su funcionamiento, pero finalmente otro grupo social gestionó el cambio de ubicación de la UPC, quedando abandonado este sitio.

Los ciudadanos indican que de acuerdo a lo que ellos conocen y los datos manifestados, el predio 240060, corresponde a propiedad municipal, así como consta descrito en sus escrituras, de la cual proporciona una copia; sin embargo, no proporcionan ningún documento que respalde los antecedentes manifestados, pero en base a la información que consta en la escritura, se solicitó a la Secretaría General del Concejo Metropolitano mediante correo electrónico, "(...) la búsqueda de información de planos, ordenanzas, archivos, relacionados a la posible área municipal, al momento identificado con predio 240060, ubicado en la calle José Raygada, a nombre de las siguientes entidades:

Compañía Agrícola, Industrial y Forestal Cochapamba S.A. Francisco Stacey Guzman (...)"

La Secretaría General del Concejo en atención a lo solicitado, vía correo electrónico, indicó que "(...) se localizó la siguiente documentación que podría estar o no relacionada con el tema en cuestión. Se anexa dos Resoluciones encontradas. (...)", información que al ser revisada no se encontró datos relacionados con el predio en cuestión, ya que corresponden a otros predios del sector.

•Con la información obtenida en la inspección, se solicita mediante **Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-UTYV-2022-0191-M de 02 de junio de 2022** (adjunto copia), realizar "(...) el levantamiento topográfico georreferenciado del predio 240060 y emitir el informe que debe contener el cuadro con datos de superficie, linderos, número de predio, clave catastral y otros datos que deban ser considerados para la emisión del criterio, pedido que se realiza conforme lo solicitado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles (DMGBI) (...)"

•La Unidad de Territorio y Vivienda mediante **Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-UTYV-2022-0250-M de 04 de julio de 2022** (adjunto copia), "(...) el levantamiento topográfico georreferenciado con las especificaciones solicitadas, adicional, el pdf con las firmas de responsabilidad y cuadro de áreas definitivas, como se detalla a continuación:

CUADRO DE LINDEROS					
DESCRIPCION	AREA M2	NORTE (M.L)	SUR (M.L)	ESTE (M.L)	OESTE (M.L)
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	367.91	44.04	45.42	0.00	18.82
		FUNDACION INTERNACIONAL PARA EL DESARROLLO EDUCATIVO Y SOCIAL	CALLE JOSE MARIA RAYGADA	EN VERTICE	MOREANO SERRANO LUIS RICARDO

Por consiguiente, considerando que durante todo el proceso no se ha logrado recabar documentación legal que justifique la titularidad de dominio del predio 240060; que la Dirección Metropolitana de Catastros (DMC), no cuenta con información que justifique el ingreso del inmueble en referencia al catastro municipal, porque no cuenta con el título de dominio del bien y, el Oficio GADDMQ-DMGBI-2022-0023-O de 05 de enero de 2022, emitido por la DMGBI con el cual solicita el

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1659-O

Quito, D.M., 11 de abril de 2024

*critério para iniciar el proceso de declaratoria de bien mostrenco al predio motivo del presente informe, la Dirección de Gestión del Territorio, emite criterio técnico **Favorable**, para que se declare como Bien Mostrenco el predio 240060, criterio que se emite en conformidad a lo que establece el Artículo 481 reformado del COOTAD, además de las normativas técnicas y legales que tuvieren al lugar.*

*Con estos antecedentes, considerando el Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0023-O de 05 de enero de 2022 y el Artículo 3642 de la Ordenanza Metropolitana 001, mediante cual se requiere el **informe legal** de esta Administración, la Dirección de Gestión del Territorio remite el presente trámite, para su revisión, análisis y criterio legal correspondiente [...]"*

2. Con Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2022-0753-M, de 15 de septiembre de 2022, el Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, manifestó:

*"[...] En virtud de la normativa legal evocada, y los informes técnicos allegados la Dirección de Asesoría Jurídica emite **CRITERIO JURIDICO FAVORABLE** para que se continúe proceso de declaratoria de bien mostrenco del predio Nro. 240060, ubicado en el barrio Unión Nacional, de la parroquia Cochapamba [...]"*

3. La Administración Zonal Eugenio Espejo, mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2022-3143-O de 23 de septiembre de 2022, indicó:

"[...] La Unidad de Obras Públicas informa que, luego de revisado el Plan Operativo Anual POA 2022 de esta Administración Zonal, se verificó que en el predio 240060 a ser Declarado como Bien Mostrenco, no se tiene ningún proyecto planificado y tampoco se cuenta con algún proyecto que se pueda implementar en dicho predio, dentro de los presupuestos participativos en beneficio de la comunidad..."

INFORME ZONAL

*Obtenida y analizada la información técnica pronunciada por las diferentes instancias municipales y los informes: **Informe Técnico AZEE:** Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2022-1215-M suscrito por el Arq. Enrique Patricio Castillo Brito, Director de Gestión del Territorio "(...) emite criterio técnico **Favorable**; **Informe Legal AZEE:** Memorando N° GADDMQ-AZEE-DAJ-2022-0753-M suscrito por el Dr. Cristian Chimbo, Director de Asesoría Jurídica "(...) emite criterio **Favorable**", esta Administración Zonal Eugenio Espejo emite **criterio Zonal Favorable** para que se continúe proceso de declaratoria de bien mostrenco del predio Nro. 240060, ubicado en el barrio Unión Nacional, de la parroquia Cochapamba, en los términos de favorabilidad que establecen los informes que obran en el expediente [...]"*

4. Mediante oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2023-0508-O de 07 de marzo de 2023, el Ing. Joselito Geovanny Carranza, Jefe de la Unidad de Catastro Especial, señaló:

*"[...] Por lo expuesto y en base a la normativa legal citada, la Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda dentro del ámbito de sus competencias y atribuciones, procede a emitir la **Ficha Técnica Nro. STHV-DMC-UCE-2023-393 de 02 de marzo de 2023**".*

5. La Ficha Técnica Nro. STHV-DMC-UCE-2023-0393 de 02 de marzo de 2023, establece los datos técnicos del predio No. 240060.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1659-O

Quito, D.M., 11 de abril de 2024

“[...] DATOS TÉCNICOS DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES PARA EL PROCESO DE BIEN MOSTRENCO

1.- DATOS TÉCNICOS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA

1.1.- ÁREA DE TERRENO:

ÁREA DE TERRENO SEGÚN LEVANTAMIENTO :
367,91 m²

1.2.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL O REFERENCIAS:

HOJA CATASTRAL : 11703

CLAVE CATASTRAL :
11703-02-014

PREDIO : 240060

1.3.- UBICACIÓN:

PARROQUIA

: COCHAPAMBA

BARRIO/SECTOR: : UNION

NACIONAL : NORTE

DEPENDENCIA ADMINISTRATIVA : NORTE

EUGENIO ESPEJO

DIRECCION : CALLE JOSE

MARIA RAYGADA

1.4.- LINDEROS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA:

NORTE : FINDES

FUNDACION INTERNACIONAL 44,04 m.

SUR : CALLEJOSE

RAYGADA 45,42 m.

ESTE : EN VÉRTICE

00,00 m.

OESTE : PROPIEDAD DE

LUIS MOREANO 18,82 m.

2.- OBSERVACIONES

En atención al Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-3774-O de 2 de octubre de 2022, la dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles solicita a esta Dirección: “Acorde a lo expuesto, y con el objetivo de dar continuidad al trámite administrativo que tiene relación con la DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO del bien inmueble de predio No. 240060, ubicado en la parroquia Cochapamba; por lo expuesto, es necesario que las Dependencias involucradas emitan los respectivos informes técnicos y legales actualizados, como son:

(...) Dirección Metropolitana de Catastro. –

Remitir ficha actualizada con los datos técnicos del predio No. 240060 con clave catastral No. 11703-02-014”

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1659-O

Quito, D.M., 11 de abril de 2024

Plano con área, linderos y dimensiones según levantamiento planimétrico y demás documentación proporcionado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles con Oficio GADDMQ-DMGBI-2022-3774-O.

Esta Ficha es únicamente de carácter técnico informativo y se realizó conforme la documentación proporcionada a la debida fecha [...]"

6. Con Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-0957-O de 12 de marzo de 2023, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, manifestó:

*"[...]Acorde a los informes emitidos por las diferentes Dependencias inherentes en este proceso administrativo, esta Dirección Metropolitana emite criterio **FAVORABLE** para que se continúe con el **PROCESO DE DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO** del predio No. 240060 con clave catastral No. 11703-02-014 ubicado en la calle José María Rangada, parroquia de Cochapamba. [...]"*

7. Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1085-O de 17 de marzo de 2023, la Procuraduría Metropolitana devolvió el expediente a la Dirección Metropolitana de Gestión de bienes Inmuebles a fin de que subsanen las siguientes observaciones:

"[...] se señala como antecedente el informe del Registro de la Propiedad constante en el Oficio No. RPDMQ-DGDA-2019-0085 de 27 de febrero de 2019. Revisado el expediente administrativo, no se encuentra adjunto el citado informe, a fin de proceder a su verificación si cumple con las formalidades establecidas en la normativa municipal..."

*Igualmente, no se encuentra el Oficio DMC-CE-12625 de 09 de octubre de 2018, de la Dirección Metropolitana de Catastros, en el que se informó que el inmueble se encuentra incorporado al catastro desde el 12 de julio de 1991, **sin existir antecedente histórico sobre titular de dominio**. En este caso, se deberá establecer la necesidad de la actualización del mismo.*

En relación al Informe que debe emitir la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, el art. 3678 del Código Municipal, señala "[...] elaborará un informe técnico y determinará la procedencia o improcedencia del trámite para la declaratoria y regularización del bien mostrenco [...]" En tal sentido, se debe motivar la existencia o no de un título de propiedad, que determine la procedencia o improcedencia de la declaratoria de bien mostrenco [...]"

8. Con oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-1085-O de 20 de marzo de 2023, el Director Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, solicitó al Registrador de la Propiedad del Cantón Quito, [...] emitir el Certificado de Búsqueda actualizado del predio No. 240060, tomado como referencia el oficio No. RPDMQ-DGDA-2019-0085 de 27 de febrero de 2019, cuya copia se adjunta en el sistema de tramitología SITRA [...]"

9. Mediante oficio Nro. GADDMQ-RPDMQ-DA-2023-0800-OF de 05 de abril de 2023, el Director de Archivo del Registro de la Propiedad, adjuntó en documento digital, el Certificado de Búsqueda No. 2365821, que manifiesta, en su parte pertinente, lo siguiente:

"[...] El Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito informa que: En base a la información proporcionada, esta entidad no encuentra el acta que constituye título de propiedad del inmueble con número de predio 240060, ni clave catastral 11703-02-014, tal como se indica en la

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1659-O

Quito, D.M., 11 de abril de 2024

petición que antecede [...]

10. Con oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-1454-O de 12 de abril de 2023, el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, solicitó a la Director Metropolitano de Catastro, remita una copia certificada del oficio No. DMC-CE-12625 del año 2008.

11. Mediante oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2023-1501-O de 14 de julio de 2023, el Jefe de la Unidad de Catastro Especial de la Dirección Metropolitana de Catastro, Ing. Joselito Geovanny Ortiz Carranza, remite la razón de certificación Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2023-0001-RCF, del 13 de julio del 2023, la Unidad de Gestión Documental y Archivo de la Dirección Metropolitana de Catastro; y, adjunta copia certificada del Oficio Nro. DMC-CE-12625 de 9 de octubre de 2018 que reposa en el Archivo General.

12. Con oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-3104-O de 31 de julio de 2023, el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles “[...] se ratifica en el informe **FAVORABLE** emitido en el oficio No. GADDMQ-DMGBI-2023-0957-O de 12 de marzo de 2023, para continuar con el proceso de bien mostrenco; y así alcanzar el documento público sobre la titularidad de dominio del inmueble [...]

13. La Procuraduría Metropolitana, mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-3418-O de 08 de agosto marzo de 2023, devolvió el expediente a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles a fin de que subsanen las siguientes observaciones:

“[...] Revisado el Oficio DMC-CE-12625 de 09 de octubre de 2018, sin bien en su parte pertinente, al referirse al predio 240060 con clave catastral 11703-02-014, informa que “el inmueble se encuentra incorporado al catastro desde el 12 de julio de 1991, sin existir antecedente histórico sobre titular de dominio”; en el mismo oficio se menciona que se procedió a realizar la investigación en los Archivos de la DMC, encontrando la siguiente documentación (i) “Ficha amarilla de recorrido y Esquema de situación del terreno, donde se visualiza que el inmueble registrado con predio No. 240060 es un “ESPACIO VERDE”; y, (ii) “Oficio No. 04030 de 31 de mayo de 1990, donde la Dirección de catastro informa sobre la razón del inmueble registrado con clave catastral 11703-02-019: “Área de Contribución Comunitaria...”. En este sentido, no se encuentra claro cuál es la razón del inmueble y la titularidad del mismo, por lo que, se torna necesario se actualice el informe contenido en el Oficio DMC-CE-12625 de 09 de octubre de 2018, en el cual se aclare tales afirmaciones.

Por otro lado, en relación al Informe que debe emitir la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, se indicó que de conformidad al Art. 3678 del Código Municipal (actual Art. 4044), se debe motivar la existencia o no de un título de propiedad, que determine la procedencia o improcedencia de la declaratoria de bien mostrenco. Motivación que en el presente caso no se realiza, por cuanto, con Oficio No. GADDMQ-DMGBI-2023-3104-O de 31 de julio de 2023, solamente se ratifica en el informe emitido con Oficio No. GADDMQ-DMGBI-2023-0957-O de 12 de marzo de 2023 [...]

14. Con oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-3725-O de 11 de septiembre de 2023, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, solicitó a la Dirección Metropolitana de Catastro “[...] se sirva disponer a quien corresponda, se proceda actualizar el informe No. DMC-CE-12625 de 09 de octubre de 2018, conforme al requerimiento realizado por la Procuraduría Metropolitana [...]

15. Mediante oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2023-2118-O, de 15 de octubre de 2023, el Jefe de la Unidad de Catastro Especial, en atención al requerimiento realizado por la Dirección Metropolitana

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1659-O

Quito, D.M., 11 de abril de 2024

de Gestión de Bienes Inmuebles, se ratificó en el contenido del oficio Nro. DMC-CE-12625 de 09 de octubre de 2018, en razón de que el mismo se encuentra elaborado con la información digital y física que posee la Dirección Metropolitana.

16. Con oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1660-O de 01 de abril de 2024, el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, manifestó:

*“[...] Conforme lo expuesto y de haber agotado todas las instancias en la búsqueda de la documentación sobre la titularidad de dominio del bien inmueble antes descrito; acogiendo los informes técnicos y legales de las diferentes Dependencias involucradas en este proceso administrativo, esta Dirección Metropolitana emite criterio **FAVORABLE** para la Declaratoria de Bien Mostrenco del predio No. 240060 con clave catastral No. 11703-02-014; y así alcanzar el documento de titularidad de dominio del bien inmueble antes descrito [...].”*

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.
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 4035, 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 4036 del mismo cuerpo legal, 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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1659-O

Quito, D.M., 11 de abril de 2024

el artículo 87, letra d) del COOTAD; y, artículo 4036 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 4046, 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. 240060 con clave catastral No. 11703-02-014, ubicado en la calle José María Raygada, parroquia Cochapamba; de conformidad con los datos técnicos constante en la ficha técnica para declaratoria de bien mostrenco No. STHV-DMC-UCE-2023-0393 de 02 de marzo de 2023, 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 4048 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Srta. Abg. Ana Sofía Reyna Gallegos

**SUBPROCURADORA DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO - SUBPROCURADURÍA DE ASESORÍA DE GESTIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DE
SUELO**

Referencias:

- GADDMQ-DMGBI-2024-1660-O

Anexos:

- 1._solicitud_de_arrendamiento_de_la_señora_sabina_nulbia_morales_vaca.pdf
- e-2021-2913-o_administración_zonal_solicita_a_la_dmghi_informe_de_titularidad_del_predio_240060.pdf
- gaddmq-dmghi-2022-0023-o_solicitud_de_la_dmghi_a_la_azee_se_remita_el_plano_de_la_urbanización..pdf
- 4._gaddmq-azee-daf-2022-0198-m_solicitud_de_plano.pdf
- gaddmq-azee-usg-2022-0011-m_no_se_registra_información_relacionada_con_el_plano_de_urbanización.pdf
- 6._gaddmq-azee-daf-2022-0250-m_solicitud_de_inspección.pdf
- 7._gaddmq-azee-utyv-2022-0191-m_informe_de_inspección.pdf
- 7.1._escritura_predio_262415_(ref_240060).pdf
- 8._gaddmq-azee-utyv-2022-0238-m_se_remite_levantameinto_planimétrico.pdf
- 8.1._bosdque-gestion_files.rar
- 8.2._punto_ntrip.dwg
- 8.3._cad-raygada.dwg
- 8.4._levantamiento.pdf
- 9._gaddmq-azee-utyv-2022-0250-m_se_remite_levantamiento_planimetrico.pdf
- 10._gaddmq-azee-dgt-2022-1215-m_criterio_técnico_favorable.pdf
- 11._gaddmq-azee-daj-2022-0753-m_criterio_juridico_favorable.pdf
- 12._gaddmq-azee-2022-3143-o_la_administración_zonal_emite_criterio_favorable.pdf
- 13.gaddmq-dmghi-2022-3774-o_solicitud_de_ficha_técnica.pdf
- 14._gaddmq-sthv-dmc-uce-2023-0508-o_se_remite_ficha_técnica.pdf



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1659-O

Quito, D.M., 11 de abril de 2024

- 14.1._ficha_tÉcnica_nro_sthv-dmc-uce-2023-0393.pdf
- 15._gaddmq-dmgb-2023-0957-o_criterio_favorable_de_la_dmgb.pdf
- 16._gaddmq-pm-2023-1085-o_observaciones_procuraduría_metropolitana.pdf
- 17._gaddmq-dmgb-2023-1085-o_solicitud_al_rp_de_actualización_de_certificado_de_búsqueda.pdf
- 17.1._oficio_rpdmq-dgda-2019-0085.pdf
- 18._gaddmq-rpdmq-da-2023-0800-of_registro_de_la_propiedad_remite_el_oficio_actualizado.pdf
- 18.1._certificado_de_búsqueda.pdf
- 19._gaddmq-dmgb-2023-1454-o_solicita_al_sthv_copias_del_oficio_dmc-12625.pdf
- 20._gaddmq-sthv-dmc-uce-2023-0845-m_solicita_información_al_archivo_de_la_dmc.pdf
- 20.1._gaddmq-sthv-dmc-uce-2023-0935-m_contestación_de_archivo_de_la_dmc.pdf
- 20.2._gaddmq-sthv-dmc-uce-2023-0935-m_dmc_rectifica_el_año.pdf
- 20.3._gaddmq-sthv-dmc-2023-0001-rcf.pdf
- 20.3.1._copia_certificada_del_oficio_no_dmc-12625.pdf
- 20.3.2._oficio_no_dmc-12625.pdf
- 21._gaddmq-sthv-dmc-uce-2023-1501-o_remite_el_informe_solicitado_por_la_dmgb.pdf
- 22._gaddmq-dmgb-2023-3104-o_contesta_las_observaciones.pdf
- 23._gaddmq-pm-2023-3418-o_observaciones_de_la_procuraduría_metropolitana.pdf
- 24._gaddmq-dmgb-2023-3725-o_solicita_actualización_de_informe_a_la_dmc.pdf
- 25._gaddmq-sthv-dmc-uce-2023-2118-o_la_dmc_se_ratifica_en_el_informe_dmc-12625.pdf
- 26._gaddmq-dmgb-2023-4893-o.pdf
- 27. GADDMQ-DMGB-2024-1660-O.pdf

Copia:

Señora Doctora
Veronica Elizabeth Caceres Barrera
Lideresa de Equipo

**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE ASESORÍA DE GESTIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO**

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	2024-04-04	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SAGUOS	2024-04-04	
Aprobado por: Ana Sofía Reyna Gallegos	ar	PM-SAGUOS	2024-04-11	

