

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
-EJE TERRITORIAL-

Informe No. IC-CPP-2024-017

INFORME DE COMISIÓN PARA QUE EL CONCEJO METROPOLITANO, CONOZCA Y RESUELVAS SOBRE 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 CONTENIDOS 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.

MIEMBROS DE LA COMISIÓN:

Ángel Vega- Presidente de la Comisión
Héctor Cueva- Vicepresidente de la Comisión
Dario Cahueñas- Integrante de la Comisión

Quito, Distrito Metropolitano, 16 de mayo de 2024

1. OBJETO DEL INFORME

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del Pleno del Concejo Metropolitano de Quito el informe emitido por la Comisión de Propiedad y Espacio Público en la sesión ordinaria No. 23, realizada el 16 de mayo de 2024, respecto a 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 acuerdo con los datos técnicos consignados en la ficha técnica para la declaratoria de bien mostrenco No. STHV-DMC-UCE-2023-0393, emitida el 2 de marzo de 2023, por la Dirección Metropolitana de Catastro.

2. ANTECEDENTES E INFORMES TÉCNICOS

2.1 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 (...)"

2.2. Con oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2021-2913-O de 03 de diciembre de 2021, la Administradora de la Zona Eugenio Espejo, Ing. Gina Gabriela Yanguez 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 (...)"*.

2.3 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:

*"(...) De acuerdo a la revisión de la información adjunta, el plano remitido por la Secretaría 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 (...)"*

2.4 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 (...)”.

2.5 Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-USG-2022-0011-M, de 03 de marzo de 2022, el señor River Anderson Hidalgo Ipiales, 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 (...)”.

2.6 Con el Memorando N° GADDMQ-AZEE-DAF-2022-0250-M, de fecha 7 de marzo de 2022, el Ing. Wilmer Vicente Procel Rivera, Director Administrativo Financiero de la Zona Eugenio Espejo, notificó a la Dirección de Gestión Territorial de la Zona Eugenio Espejo:

“(...) 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 (...)”.

2.7 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:

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 quedó 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) (...)"

2.8 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.

2.9 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, 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:	
Fronte 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 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. (1/4)", 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 FONDS FUNDACION INTERNACIONAL PARA EL DESARROLLO EDUCATIVO Y SOCIAL	45.42 CALLE JOSE MARIA RAYGADA	0.00 EN VERTICE	18.82 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 criterio 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 (...)."

2.10 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 (...)."

2.11 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 (...)”

2.12 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**”*

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

“(...) 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

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”

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 (...)”

2.14 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. (...)*”

2.15 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 (...)"

2.16 Con oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-1085-O de 20 de marzo de 2023, el Director Metropolitano e 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 (...)"

2.17 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 petición que antecede (...)"

2.18 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.

2.19 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.

2.20 Con oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-3104-O de 31 de julio de 2023, el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles informa:

“(…) 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 (…).”

2.21 La Procuraduría Metropolitana, mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-3418-O de 08 de agosto 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 (…).”

2.22 Con oficio Nro. GADDQM-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 (…).”

2.23 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 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.

2.24 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 (...).”*

2.25 Mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1659-O de 11 de abril de 2024 la Abg. Ana Sofía Reyna Gallegos, Subprocuradora de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelo de la Procuraduría Metropolitana dentro de su análisis y pronunciamiento señala:

“(...) 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 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.”

3. BASE NORMATIVA:

La Constitución de la República del Ecuador dispone:

Art. 238.- Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.

Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) 7. Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley.

Art. 266.- Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) señala:

Art. 323.- Aprobación de otros actos normativos.- El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello.

Art. 419.- Bienes de dominio privado. - Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado.

Constituyen bienes del dominio privado:

a) Los inmuebles que no forman parte del dominio público;

b) Los bienes del activo de las empresas de los gobiernos autónomos descentralizados que no prestan los servicios de su competencia;

c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales; y,

d) Las inversiones financieras directas del gobierno autónomo descentralizado que no estén formando parte de una empresa de servicio público, como acciones, cédulas, bonos y otros títulos financieros.

Art. 481.- (...) Para efecto del presente artículo 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 bienes mostrencos.

El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito establece:

Art. 31.- Ámbito de las comisiones. - Los deberes y atribuciones de las comisiones, son las determinadas en la normativa nacional y metropolitana vigente dentro de su ámbito de acción correspondiente, detallado a continuación:

Para el ejercicio de la facultad legislativa, cada una de las comisiones podrá coordinar con los actores relacionados con sus ámbitos. (...) **Eje territorial e) Comisión de Propiedad y Espacio Público:** Estudiar, elaborar y proponer al Concejo proyectos normativos que aseguren que los bienes municipales cumplan con sus fines de acuerdo a la normativa nacional vigente, así como aquellos que promuevan el mejoramiento y el uso del espacio público por parte de la ciudadanía en general. Esta Comisión también (...)."

Art. 4103.- Bien mostrenco. - Son aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, es decir todo aquel bien inmueble sobre el que no existe título de dominio inscrito en el Registro de la Propiedad, demostrado mediante el certificado respectivo conferido por dicha entidad.

Art. 4104.- Competencia. - La autoridad competente para declarar y regularizar un bien inmueble como bien mostrenco es el Concejo Metropolitano de Quito, una vez cumplido el procedimiento establecido en el presente Título.

Art. 4105.- Procedimiento.- El trámite para la declaratoria y regularización de bienes inmuebles mostrencos estará a cargo de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, dependencia que solicitará los informes técnicos y legales, de acuerdo a lo establecido en el presente Título, para el efecto actuará en coordinación con: la Dirección Metropolitana de Catastro, Administraciones Zonales, Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, Dirección de Servicios Ciudadanos, Procuraduría Metropolitana, Registro de la Propiedad; y la Comisión de competente en materia de propiedad municipal

y espacio público del Distrito Metropolitano de Quito. Conforme lo establece el ordenamiento jurídico, la declaratoria se realizará mediante resolución del Cuerpo Edilicio.”

Art. 4112.- Informe de la Dirección Metropolitana Gestión de Bienes Inmuebles.- La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, una vez que cuente con la documentación descrita en los artículos anteriores, elaborará un informe técnico y determinará la procedencia o improcedencia del trámite para la declaratoria y regularización del bien mostrenco, con lo cual se remitirá en el término de 15 días el expediente completo a la Procuraduría Metropolitana para que emita el informe legal correspondiente.

Artículo 4114.- Dictamen de la Comisión.- La Comisión de competente en materia de propiedad municipal y espacio público, una vez conocidos los informes técnicos y legales descritos en los artículos precedentes, emitirá dictamen favorable o desfavorable para la declaratoria y regularización del bien inmueble mostrenco. Si el dictamen de la Comisión es favorable, el extracto de dicho dictamen en el cual se indiquen los datos del bien que va a ser declarado como bien inmueble mostrenco, deberá ser publicado inmediatamente, por la Secretaría de Comunicación, con la finalidad de que se garantice el debido proceso, y que se comunique a la comunidad sobre la posible declaratoria de bien inmueble mostrenco; en un medio de comunicación escrito de amplia circulación en el país, por una sola vez; así mismo se publicará dicho extracto de manera inmediata, en la cartelera de la Administración Zonal correspondiente, en la Dirección de Servicios Ciudadanos y en la Dirección Metropolitana de Catastro de la Administración Central por lo menos durante 8 días consecutivos. Una vez realizadas las publicaciones correspondientes, estas conjuntamente con los informes, pasarán para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano. En el caso de que el dictamen de la Comisión sea desfavorable, este pasará directamente para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente. Cualquier persona natural o jurídica, entidad pública o privada, que se creyere afectada por la posible declaratoria de un bien inmueble mostrenco, en cualquier momento del proceso podrá presentar su reclamación, adjuntando los documentos establecidos en el artículo 3683 sobre la revocatoria o modificatoria de la Resolución del Concejo del presente Título, con lo cual una vez demostrada la titularidad de dominio automáticamente se suspenderá el procedimiento iniciado.

4. ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO:

Tras analizar los informes contenidos en el expediente remitido por la Dirección Metropolitana Gestión de Bienes Inmuebles, la Comisión de Propiedad y Espacio Público constató que se cumplen los criterios necesarios para que sea viable 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 que constan en la ficha técnica para declaratoria de bien mostrenco No. STHV-DMC-UCE-2023-0393, emitida el 02 de marzo de 2023 por la Dirección Metropolitana de Catastro.

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

En el marco de sus competencias, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, concluyó acoger los informes técnicos y legales, y en virtud de lo establecido en el Art. 4114 del Código Municipal *emite dictamen favorable para la declaratoria y regularización del bien inmueble mostrenco*; y, recomienda remitirlos para que, en el seno del cuerpo edilicio, se conozca y resuelva sobre 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 contenidos en la ficha técnica para declaratoria de bien mostrenco No. STHV-DMC-UCE-2023-0393, emitida el 02 de marzo de 2023 por la Dirección Metropolitana de Catastro.

6. RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, en sesión ordinaria, No. 023, realizada el 16 de mayo de 2024, luego de analizar el expediente, resuelve:

1. Acoger los informes técnicos y legales y se recomendar que, en el seno del cuerpo edilicio, posterior a las publicaciones referidas en el Código Municipal, proceda a conocer y resolver, mediante la resolución respectiva, sobre 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.
2. Disponer a la Secretaría de Comunicación, Administración Zonal "Eugenio Espejo"; Dirección Metropolitana de Servicios Ciudadanos y a la Dirección Metropolitana de Catastro realicen las respectivas publicaciones del presente informe, de conformidad a lo establecido en el artículo 4114 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

7. PONENTE DEL INFOME

El Concejal Metropolitano Ángel Vega, Presidente e integrante de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, será el ponente del presente Informe de Comisión.

8. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME

Los miembros de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, abajo firmantes, aprueban el 16 de mayo de 2024, el Informe de la Comisión con sus respectivos anexos, para lo que suscriben el presente documento.

Ángel Vega

Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público

Héctor Cueva

Integrante de la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

Dario Cahueñas

Integrante de la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO

En mi calidad de delegado de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Secretaría de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, me permito certificar lo siguiente:

CERTIFICACIÓN DE LA VOTACIÓN:

Que el presente Informe de la Comisión fue debatido y aprobado en la sesión No. 023 - ordinaria realizada el jueves 16 de mayo de 2024, en el pleno de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, con la votación de los Concejales: **Ángel Vega, Héctor Cueva y Darío Cahueñas**; de conformidad con el siguiente detalle: **AFIRMATIVOS: TRES (3). NEGATIVOS: CERO (0). ABSTENCIONES: CERO (0). BLANCOS: CERO (0). CONCEJALES AUSENTES EN LA VOTACIÓN: CERO (0).**

No.	CONCEJAL	AFIRMATIVOS	NEGATIVOS	ABSTENCIONES	BLANCOS	AUSENTE
1	Ángel Vega	1	---	---	---	---
2	Darío Cahueñas	1	---	---	---	---
3	Héctor Cueva	1	---	---	---	---
	TOTAL	3	0	0	0	0

Quito D.M., 16 de mayo de 2024

Abg. Pablo Saúl Solórzano Salinas

Funcionario Delegado a la Secretaría de la Comisión de Propiedad y Espacio Público.