

**Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-UTYV-2022-0191-M**

**Quito, D.M., 02 de junio de 2022**

**PARA:** Sr. Brayan Jefferson Alomoto Sanchez  
**Servidor Municipal 7**  
**ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO - UNIDAD TERRITORIO Y VIVIENDA**

**ASUNTO:** Declaratoria de Bien Mostrenco predio 240060, parroquia Cochapamba (Ref. GADDMQ-AZEE-DAF-2022-0250-M y GADDMQ-DMGBI-2022-0023-O).

De mi consideración:

Con Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAF-2022-0250-M de 27 de marzo de 2022, la Dirección Administrativa Financiera, en referencia a la solicitud realizada por la Sra. Sabina Nubia Morales Vaca, quien solicitó: “(...) *en arriendo dicho predio mismo que utilizare con fines sociales*”; inmueble identificado con predio 240060, con clave catastral 11703-02-014, ubicado en el barrio Unión Nacional, de la parroquia Cochapamba; razón por la que pone en conocimiento el informe remitido por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles (DMGBI) con Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0023-O de 05 de enero de 2022, quien en su parte pertinente textualmente solicita “(...) *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, (...)*”

Al respecto, considerando el criterio emitido por la DMGBI y el Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAF-2022-0250-M, en los cuales manifiestan que no se ha podido recabar información y antecedentes sobre el dominio del predio en referencia, por lo que se debe continuar con la declaratoria de bien mostrenco, la Dirección de Gestión del Territorio indica lo siguiente:

La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles (DMGBI), mediante Oficio GADDMQ-DMGBI-2021-3915-O de 5 de diciembre de 2021, dirigido a la Secretaría General del Concejo Metropolitano solicitó “(...) *el plano aprobado de la URBANIZACIÓN COCHAPAMBA SUR y NORTE que fue de propiedad del señor Francisco Stacey Guzmán. (...)*”.

Con Oficio GADDMQ-DMGBI-2021-3822-O de 08 de diciembre de 2021, dirigido al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles (DMGBI) informó que “(...) *revisados los archivos proporcionados por la ex Dirección de Avalúos y Catastros en el año 2004, que era la encargada de la administración, custodia y archivo de los documentos públicos que acredite la titularidad de dominio de la propiedad municipal; y como también en los archivos que actualmente posee la Dirección, no se ha encontrado ningún documento de propiedad municipal. (...)*” y solicitó “(...) *se remita el plano aprobado en formato digital de la URBANIZACION COCHAPAMBA SUR y NORTE que fue de propiedad del señor Francisco Stacey Guzmán. (...)*”.

La Dirección Metropolitana de Catastros (DMC), mediante Oficio STHV-DMGT-2021-4935-O de 12 de diciembre de 2021, da respuesta a lo solicitado e indica que “(...) *las urbanizaciones son aprobadas por el Concejo Metropolitano de Quito, siendo competencia de la Secretaría General del Concejo archivar los referidos expedientes, en virtud de lo cual sus requerimientos de*

**Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-UTYV-2022-0191-M**

**Quito, D.M., 02 de junio de 2022**

*documentación o información que haya sido aprobada por el Concejo Metropolitano sean dirigidos directamente a la citada dependencia (...)*

Con oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-5951-O de 22 de diciembre de 2021, el Coordinador de Gestión Documental y Archivo de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, informó y remitió lo siguiente: "(...) Sin embargo, al margen de los antecedentes expuestos nos permitimos indicar que se localizó la ordenanza Nro.144 del Proyecto Urbanístico Arquitectónico Vivienda Social en Cochapamba, de 28 de octubre de 2016, de la cual se adjunta los planos en formato digital, que podrían estar relacionados con su petición. (...)".

Con Oficio GADDMQ-DMGBI-2022-0023-O de 05 de enero de 2022, la DMGBI en su parte pertinente textualmente solicita "(...) 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, (...)"; adicionalmente solicita "(...) se remita el levantamiento georreferenciado del área que se está requiriendo establecer con esta disposición, requisito importante para que la Dirección Metropolitana de Catastro emita el informe adjuntando la ficha técnica. (...)".

La Unidad de la Secretaría Zonal mediante Memorando GADDMQ-AZEE-USG-2022-0011-M de 03 de marzo de 2022, informó lo siguiente: "(...) revisados los archivos físicos y manuales de la Secretaría General NO se registra ninguna información relacionada con el plano de la Urbanización Cochapamba Sur y Norte de propiedad del señor Francisco Stacey Guzmán" (...)

Con esta información 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 m<sup>2</sup>, catastrado a nombre del MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, datos que muestro en la siguiente captura de pantalla:

Predio N° 240060:

**Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-UTYV-2022-0191-M**

**Quito, D.M., 02 de junio de 2022**

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE
<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>	
C.C./R.U.C.:	1760003410001
Nombre o razón social:	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
<b>DATOS DEL PREDIO</b>	
Número de predio:	240060
Geo clave:	170104040322049111
Clave catastral anterior:	11703 02 014 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>	
Área de construcción cubierta:	310.70 m <sup>2</sup>
Área de construcción abierta:	0.00 m <sup>2</sup>
Área bruta total de construcción:	310.70 m <sup>2</sup>
<b>DATOS DEL LOTE</b>	
Área según escritura:	485.47 m <sup>2</sup>
Área gráfica:	380.17 m <sup>2</sup>
Frente total:	45.90 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 48.55 m <sup>2</sup> [SU]
Zona Metropolitana:	NORTE
Parroquia:	COCHAPAMBA
Barrio/Sector:	UNION NACIONAL
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)
Aplica a incremento de pisos:	

Revisado los archivos departamentales se informa que sobre el mismo tema, 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,

**Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-UTYV-2022-0191-M**

**Quito, D.M., 02 de junio de 2022**

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.

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.

De acuerdo a la Reforma del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 42 que reforma al Artículo 481.- Lotes, Fajas o Excedentes, determina que:

*“(...) Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; (...)*”

La Ordenanza 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, Título IV, del Procedimiento de Declaratoria y Regularización de Bienes Inmuebles Urbanos Mostrencos, en su Artículo IV.6.178.- Informes de la Administración Zonal, literal b) indica “...*Información técnica e investigación de campo, en el que se incluirán los datos técnicos del bien inmueble, superficies, cabida, linderos y colindantes que consten en el Catastro Municipal, así como el señalamiento de si existe o no algún proyecto a ejecutarse.*” (el subrayado me pertenece).

Cabe indicar que revisado los archivos departamentales, se identificó el pedido realizado por la

## Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-UTYV-2022-0191-M

Quito, D.M., 02 de junio de 2022

Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles (DMGBI), con Oficio DMGBI-2019-00796 de 19 de marzo de 2019, del cual se encontró los siguientes informes:

Con Oficio DMC-CE-12625 de fecha 09/10/2018, la Dirección Metropolitana de Catastros remite el informe técnico el cual en su parte pertinente manifiesta “*Según el archivo histórico alfanumérico REHOSTING, el inmueble se encuentra incorporado al catastro desde el 12 de julio de 1991, sin existir antecedente histórico sobre titular de dominio.*”.

El Registro de la Propiedad mediante Oficio RPDMQ-DGDA-2019-0085 de fecha 27/02/2019, le informó a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles que: “*(...) En base a la información proporcionada, esta entidad no encuentra el acta que constituye título de propiedad del inmueble con número de predio Nro. 240060, ni su clave catastral 11703-02-014, (...)*”; así también remite información de uno de los colindantes establecido en el oficio DMC-CE-12625, de la Dirección Metropolitana de Catastros, que en su parte pertinente dice:

“*(...) LINDEROS*

*(Captura tomada de un extracto del acta que reposa en el archivo del RPDMQ)*

*(...) SUR, en trescientos ochenta y siete metros con treinta centímetros, calle José María Rangada  
(...) OESTE, en setenta metros con sesenta y tres centímetros de Jorge Ramos y José María Chiabasa.- Superficie, cuarenta y tres mil treinta y cinco metros cuadrados.”*

En base a estos documentos e investigación de campo, en los que no se pudo determinar con exactitud la titularidad del inmueble, porque existe indicios que apuntan a considerar la posibilidad de que el inmueble en cuestión formó parte del predio colindante norte, ya que esta propiedad en todo su lindero sur, de acuerdo a escrituras colinda con la calle José María Rangada, con una superficie de 43.035,0 m<sup>2</sup>, superficie que en la actualidad de acuerdo a información que consta en el catastro es de 41.287,00 m<sup>2</sup>, existiendo incongruencia de datos en la superficie y linderos de la escritura, mediante **Memorando GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0242-M** de 14 de noviembre de 2019, se manifestó que “*(...) el pedido realizado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles con Oficio DMGBI-2019-00796, no es procedente, por lo tanto esta Dirección no emite informe técnico al respecto (...)*”.

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).

**Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-UTYV-2022-0191-M**

**Quito, D.M., 02 de junio de 2022**

Anexo Memorando GADDMQ-AZEE-DAF-2022-0205-M, recibido en formato digital sin expediente físico, a los 5 archivos existentes en el sistema documental SITRA.

Particular que solicito para los fines pertinentes.

Atentamente,

***Documento firmado electrónicamente***

Srta. Ing. Camila Yessena Bahamonde Coyago  
**JEFA DE LA UNIDAD DE TERRITORIO Y VIVIENDA**  
**ADMINISTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO - UNIDAD TERRITORIO Y VIVIENDA**

Referencias:

- GADDMQ-AZEE-DAF-2022-0250-M

Anexos:

- Soy propietaria de un inmueble cuyo Predio N° 262415 es a continuación del municipio, dirección N45E José María Raygada -OE7-234.....solicito se me dé en arriendo....
- GADDMQ-AZEE-2021-2913-O.pdf
- GADDMQ-DMGBI-2022-0023-O (2).pdf
- GADDMQ-AZEE-DAF-2022-0198-M.pdf
- GADDMQ-AZEE-USG-2022-0011-M.pdf
- GADDMQ-AZEE-DAF-2022-0250-M.pdf
- ESCRITURA PREDIO 262415 (REF. 240060).pdf

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Lady Narcisca Rodríguez Alvarado	lr	AZEE-UTYV	2022-06-02	
Aprobado por: Camila Yessena Bahamonde Coyago	cybc	AZEE-UTYV	2022-06-02	

