

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-0719-O

Quito, D.M., 20 de febrero de 2024

Asunto: Informe Legal Declaratoria Bien Mostrenco. Predio No. 278549, ubicado en las calles E3B de los hemisferios S1-128. EXP. PM No. 2023-02629.

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 No. GADDMQ-DMGBI-2023-4905-O de 10 de noviembre 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. 278549 ubicado en las calles E3B de los hemisferios S1-128., 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. Con oficio No. 0457-2020 GADPRSAP de 13 de octubre de 2020, el señor Mario Cevallos Rivas, Presidente del GAD Parroquial Rural de San Antonio de Pichincha, solicitó al Administrador de la Zona la Delicia, se inicie el proceso de declaratoria de bien mostrenco del número de predio 276549.

2. Mediante oficio No. 0789-2023 GADPRSAP de 26 de diciembre de 2023, la señora Verónica Cevallos, Presidenta del GAD Parroquial Rural de San Antonio de Pichincha, solicitó que se inicie el proceso de declaratoria de bien mostrenco del predio No. 278549, ubicado en las calles E3B de los hemisferios S1-128, con lo cual se corrige la solicitud inicial.

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 oficio No. GADDMQ-AZLD-2023-1799-O de 14 de julio de 2023, la Administradora de la Zona la Delicia, remitió a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles los informes técnico y legal para continuar con el trámite de declaratoria de bien mostrenco del predio 278549, clave catastral 15812-150-44; y, en lo principal indico lo siguiente.

"[...] acogiendo los informes técnico y legal considera favorable, continuar con el trámite de declaratoria de bien mostrenco del predio 278549, clave catastral 1581215044, con una superficie según levantamiento de 819,31m2, ubicado en la parroquia de San Antonio de Pichincha [...]"

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-0719-O

Quito, D.M., 20 de febrero de 2024

2. El Arq. Galo Cruz, funcionario de la Unidad de Territorio de la Administración Zonal la Delicia, en su informe técnico No. 34-UZGT-2022 de 09 de mayo de 2022, manifestó lo siguiente:

“[...] **Datos Técnicos del Bien Inmueble:**

Predio N°.	278549
Clave Catastral N°.	15812-15-044
Área de construcción:	338.44 m ²
Superficie de Terreno según levantamiento:	819.31 m ²
Superficie de Terreno según catastro:	812.66 m ²

Linderos y Colindantes según Catastro.

NOR-ESTE m	NOR-OESTE m	SUR-ESTE m	SUR-OESTE m
39.06	20.67	20.58	39.18
PREDIO PARTICULAR	PREDIO PARTICULAR	CALLE DE LOS EMISFERIOS	PREDIO PARTICULAR

Conclusión:

A fin de continuar con el proceso establecido en el Artículo 3642, del código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se emite criterio técnico **favorable** mismo que contiene los datos, de superficie, cabida, linderos y colindantes que constan en el Catastro Municipal, adicionalmente se informa que **no existe** ningún proyecto planificado en el predio N° 278549 contemplado en el plan operativo anual [...]”

3. El director Jurídico de la Administración Zonal la Delicia, Mgs. Cristian Guaicha, mediante memorando No. GADDMQ-AZLD-DJ-2023-0639-M de 14 de julio de 2023, emitió el siguiente Criterio Legal.

“[...] **3. CRITERIO LEGAL:**

En virtud al requerimiento realizado por el GAD de San Antonio de Pichincha, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite **CRITERIO LEGAL FAVORABLE PARA LA DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO** del predio No. 278549, con clave catastral No. 1581215044, ubicado en la parroquia de San Antonio de Pichincha, al no existir antecedentes históricos de dominio o propiedad es un inmueble susceptible de ser declarado como bien mostrenco. Particular que pongo en conocimiento de su Autoridad para los fines pertinentes [...]”

4. Mediante oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2023-1650-O de 01 de agosto de 2023, el Ing. Joselito Geovanny Carranza, Jefe de la Unidad de Catastro Especial remitió el **informe técnico No. STHV-DMC-UCE-2023-1519** de 31 de julio de 2023, que contiene la información del predio No. 278549, clave catastral No. 15812-15-044.

5. El informe técnico No. STHV-DMC-UCE-2023-1519 de 31 julio de 2023, debidamente suscrito por la Arq. Jenny Torres, Responsable de la Unidad de Catastro Especial, observó lo siguiente:

“[...] **Ubicación, plano con área, linderos y dimensiones según Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIRECQ) a la fecha.**

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-0719-O

Quito, D.M., 20 de febrero de 2024

Según sistema SIREC-Q a la fecha el área de escritura del inmueble es de 812,66 m2.

Linderos de acuerdo a la información registrada en el Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q) a la fecha.

El presente Informe Técnico se elabora en atención al requerimiento presentado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles mediante Oficio No. GADDMQ-DMGBI-2023-2975-O de 24 de julio de 2023.

Este informe es únicamente de carácter técnico informativo, que contiene los datos de los predios colindantes del predio No. 278549, clave catastral No. 15812-15-044 [...]"

6. Mediante oficio No. GADDMQ-RPDMQ-DA-2023-2588-OF de 04 de octubre de 2023, el Director de Archivo del Registro de la Propiedad, adjuntó en documento digital, la el Certificado de Búsqueda No. 2653418, que manifiesta, en su parte pertinente, lo siguiente:

"[...] revisados los índices y libros entregados y que reposan en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, toda vez que no existía la obligación de marginar ventas y gravámenes hasta antes del año mil novecientos sesenta y seis, fecha en la que se expide la Ley de Registro; considerando que la información registral se encuentra organizada en función del nombre del propietario, forma de adquisición y fecha de inscripción y que esta entidad mantiene índices únicamente desde el año mil novecientos ochenta, hasta la presente fecha, en atención al Oficio No. GADDMQ-DMGBI-2023-3569° de fecha 04 de septiembre de 2023,

DATOS DE LA PETICIÓN:

Fecha de otorgamiento: No consta
Notario/o: No consta
Tipo de acto o contrato: No consta
Fecha aprox. de inscripción: No consta
Tradente o compareciente: No consta
Adquirente o compareciente: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Adjunto: Ficha informativa de la Dirección Metropolitana de Catastro que contiene número de predio, ubicación, linderos, área, razón sin antecedente histórico sobre la titularidad de dominio.

CERTIFICO:

Con base a los datos proporcionados por el solicitante, al informe de linderación provisto por Arq. Galo Cruz M. UNIDAD DE GESTION TERRITORIAL y la información constante en los índices del Registro de la Propiedad, no se halló título inscrito asociado al predio número 278549 [...]"

7. Mediante oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2023-2248-O de 30 de octubre de 2023, el Ing. Joselito Geovanny Ortiz Carranza, Jefe de la Unidad de Catastro, remitió la ficha técnica No. STHV-DMC-UCE-2023-2220 correspondiente al predio No. 278549.

8. La ficha técnica STHV-DMC-UCE-2023-2220 de 27 de octubre de 2023, establece los datos técnicos del predio 278549.

"[...] I.- **DATOS TÉCNICOS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA**

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-0719-O

Quito, D.M., 20 de febrero de 2024

1.1. ÁREA DE TERRENO GRÁFICA

(SIREC-Q): : 819,31 m²

1.1.- IDENTIFICACION CATASTRAL O REFERENCIAS:

PROPIETARIO: MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CLAVE CATASTRAL: 15812-15-044

PREDIO: 278549

RAZON: SIN ANTECEDENTES SOBRE LA TITULARIDAD DEDOMINIO

1.2. UBICACIÓN:

PARROQUIA : SAN ANTONIO

BARRIO/SECTOR: : EQUINOCCIAL

DEPENDENCIA ADMINISTRATIVA: : ADMINSTRACIÓN ZONAL LA DELICIA

DIRECCION : E3B DE LOS HEMISFERIOS – S1-128

1.3. LINDEROS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA:

NORTE: PROPIEDADES PARTICULARES 39,06 m.

SUR: PROPIEDAD PARTICULAR 39,18 m.

ESTE: CALLE DE LOS HEMISFERIOS 20,58 m.

OESTE: PROPIEDAD PARTICULAR 21,01 m.

2.- OBSERVACIONES

La presente ficha técnica se elabora en atención al requerimiento presentado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-4436-O de 17 de octubre de 2023.

El área, linderos y dimensiones constantes en la presente ficha técnica fueron tomados del sistema catastral SIREC-Q a la fecha.

Ubicación conforme número de predio y archivos (gráfico – alfanumérico) del Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q) a la fecha.

Esta ficha técnica es únicamente de carácter informativo y se la realizó conforme a la información que se encuentra registrada en el sistema catastral SIREC-Q a la fecha [...]"

9. Con oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-4905-O de 10 de noviembre de 2023, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, manifestó:

"[...] 3. ANÁLISIS. –

Con base en lo descrito en el artículo 4040 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, dando cumplimiento a la norma enunciada, al contar con la Ficha técnica Nro.STHV-DMC-UCE-2023-2220, conferida por la Dirección Metropolitana de Catastro; el Informe técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia, mismos que se encuentran unificados en el oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2023-1799-O de 14 de julio de 2023; e Informe emitido por el Registro de la Propiedad sobre la titularidad del predio, el cual debe

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-0719-O

Quito, D.M., 20 de febrero de 2024

contener el certificado de búsqueda, presente en el oficio No. GADDMQ-RPDMQ-DA-2023 2588-OF, con número de trámite 2653418; esta Dirección Metropolitana emite informe favorable para que se continúe con la declaratoria y regularización del bien mostrenco del predio No. 278549, solicitado por GAD Parroquial Rural de San Antonio de Pichincha. [...]

10. Mediante oficio No. GADDMQ-DMGBI-2024-0801-O de 14 de febrero de 2024, el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, remitió a la Procuraduría Metropolitana los oficios GADDMQ-AZLD-2024-0248-O de fecha 18 de enero de 2024, emitido por la Administración Zonal la Delicia y el oficio No. GADDMQ-SHOT-DMC-UGCE-2024-0151-O de fecha 23 de enero de 2024, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro.

11. Con oficio No. GADDMQ-AZLD-2024-0248-O de 18 de enero de 2024, el Administrador de la Zona la Delicia adjuntó el informe Técnico No. AZLD-DZHOP-UGU-003-2024 de 17 de enero de 2024 suscrito por el Arq. Galo Cruz, el cual señala lo siguiente:

“[...] Datos Técnicos del Bien Inmueble:

<i>Predio N°.</i>	278549
<i>Clave Catastral N°.</i>	15812-15-044
<i>Área de construcción:</i>	338.44 m ²
<i>Superficie de Terreno según levantamiento:</i>	819.31 m ²
<i>Superficie de Terreno según catastro:</i>	812.66 m ²

Linderos y Colindantes según Catastro.

NORTE m	SUR m	ESTE m	OESTE m
39.06	39.18	20.58	21.01
PREDIO PARTICULAR	PREDIO PARTICULAR	CALLE DE LOS HEMISFERIOS	PREDIO PARTICULAR

Conclusión:

A fin de continuar con el proceso establecido en el Artículo 4043, del código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se emite criterio técnico favorable mismo que contiene los datos, de superficie, cabida, linderos y colindantes que constan en el Catastro Municipal, adicionalmente se informa que no existe ningún proyecto planificado en el predio N° 278549 contemplado en el plan operativo anual [...]

12. Mediante oficio No. GADDMQ-SHOT-DMC-UGCE-2024-0151-O de 23 de enero de 2024, el Ing. Joselito Geovanny Ortiz Carranza, Jefe de la Unidad de Gestión de Catastro Especial, se ratifica en el contenido de la ficha técnica No. STHV-DMC-UCE-2023-2220 emitida mediante oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2023-2248-O de 30 de octubre de 2023.

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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-0719-O

Quito, D.M., 20 de febrero de 2024

sobres 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 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 legalmente 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. 278549 con clave catastral No. 15812-15-044, ubicado en las calles E3B de los hemisferios S1-128, parroquia San Antonio; de conformidad con los datos técnicos constante en la ficha técnica para declaratoria de bien mostrenco No. STHV-DMC-UCE-2023-2220 de 27 de octubre 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,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-0719-O

Quito, D.M., 20 de febrero 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-DMGBI-2024-0801-O

Anexos:

- 1. Oficio No 0457-2020 solicitud GAD parroquia San Antonio de Pichincha.pdf
- 1.1. Solicitud del GAD parroquial coregido.pdf
- 2. gaddmq-azld-2023-1799-o.pdf
- 2.1. INFORME TÉCNICO No. 04-UZGT-2021.pdf
- 2.2. INFORME TÉCNICO No. 34-UZGT-2022.pdf
- 2.3 Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2023-0636-M Informe Legal.pdf
- 3. Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-2975-O solicitud de ficha a la DMC.pdf
- 4. Oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2023-1650-O remite informe tecnico.pdf
- 4.1. INFORME TECNICO Nro. STHV-DMC-UCE-2023-1519 ficha.pdf
- 5. GADDMQ-DMGBI-2023-3199-O solicitud de titularidad al RP.pdf
- 6. GADDMQ-RPDMQ-DA-2023-2588-OF remite certificado de busqueda.pdf
- 6.1. Certificado de Busqueda.pdf
- 7. GADDMQ-DMGBI-2023-4436-O solicita Ficha técnica.pdf
- 8. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2023-2248-O remite ficha técnica.pdf
- 8.1. FICHA TECNICA Nro. STHV-DMC-UCE-2023-2220.pdf
- 9. GADDMQ-DMGBI-2023-4905-O.pdf
- 10. GADDMQ-PM-2024-0130-O.pdf
- 11. GADDMQ-DMGBI-2024-0801-O.pdf
- 11.1. GADDMQ-AZLD-2024-0248-O.pdf
- 11.1.1. INFORME TÉCNICO AZLD-DZHOP-UGU-003.pdf
- 11.2. GADDMQ-SHOT-DMC-UGCE-2024-0151-O.pdf

Copia:

Señor
Angel Vega
Concejal Metropolitano
DESPACHO CONCEJAL VEGA ANGEL

Señora Doctora
Veronica Elizabeth Caceres Barrera
Líderesa 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**



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-0719-O

Quito, D.M., 20 de febrero de 2024

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: David Alejandro Castellanos Moretta	dacm	PM-SAGUOS	2024-02-15	
Aprobado por: Ana Sofía Reyna Gallegos	ar	PM-SAGUOS	2024-02-20	

