

**MEMORANDO No DJ-AZEE-2021-012**

**PARA:** Magister Ana Cristina Romero Ortega, ADMINISTRADORA DE LA ADMINISTRACION ZONA EUGENIO ESPEJO

**ASUNTO:** ACTUALIZACION INFORME UNIFICADO BIEN MOSTRENCO PREDIOS Nos 666704, 246309, 80508, 246310 y 246337

**FECHA:** 2021. 09. 30

En el trámite de declaratoria de BIEN MOSTRENCO, de los predios números 666704, 246309,80508, 246310 y 246337 ubicados en el barrio Santa Fe de Collaloma, parroquia Kennedy de este Distrito, esta Administración Zonal emite nuevamente el siguiente **informe técnico-jurídico unificado y ACTUALIZADO**:

El artículo 11 de la Ordenanza No. 0169 de 18 de mayo del 2017, que regula el procedimiento previo a la declaratoria de BIEN MOSTRENCO, por parte del Concejo Metropolitano, señala: *"La Administración Zonal correspondiente, en el término de 15 días, emitirá un informe unificado que deberá contener dos partes: a) Información legal, que contendrá un detalle de antecedentes conocidos del bien inmueble cuya declaratoria como bien mostrenco se solicita y la conclusión de que el mismo es un bien inmueble susceptible o no de ser declarado como tal. b) Información técnica e investigación de campo con el que se incluirán los datos técnicos del bien inmueble, superficie, cabida, linderos y colindantes que consten en el Catastro Municipal, así como el señalamiento de si existe o no algún proyecto a ejecutarse"*.

**1.-INFORMACION LEGAL :**

1.1.-De la información que proporciona el sistema catastral en unipropiedad, se desprende que los predios números; 246309, 80508, 246310 y 246337, figura como propietario el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, excepto el predio número 666704, que registra que el mismo se encuentra en proceso de identificación.

1.2.-En oficio RPDMQ-DGDA-2018-143 de 31 de agosto del 2018, el abogado José Luis Aucancela, Director de Gestión Documental y Archivo, a esa fecha, del Registro de la Propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ante el pedido de esta Administración Zonal de que nos informe si dicho predio se encuentran o no inscritos en el Registro de la Propiedad de este Distrito, informa que: *"En base a la información proporcionada esta entidad no encuentra el acta que constituye el título de propiedad del referido inmueble"*.

1.3.- En memorando No. DAF-SG-053-2018 de 20 de noviembre del 2019, el señor River Hidalgo, Responsable de la Secretaría General de Documentación y Archivo de la Administración Eugenio Espejo, responde al memorando No. DJ-AZEE-2018-0399 , en el que se solicita informe o proporcione documentación que tenga relación con el dominio o antecedentes de propiedad de los predios Nos. 666704, 246309,80508, 246310 y 246337, ubicado en el barrio Lucía Albán, parroquia Kennedy de este Distrito, indicando que; *"(...) revisados los archivos de la Secretaría General NO se registra ningún informe sobre escritura o de algún documento de titularidad del predio en mención (...) "*

#### **BASE LEGAL:**

El literal c) del artículo 419 del "COOTAD", refiriéndose a los bienes de dominio privado también de propiedad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, señala: "*Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales; y,*"

#### **CRITERIO LEGAL:**

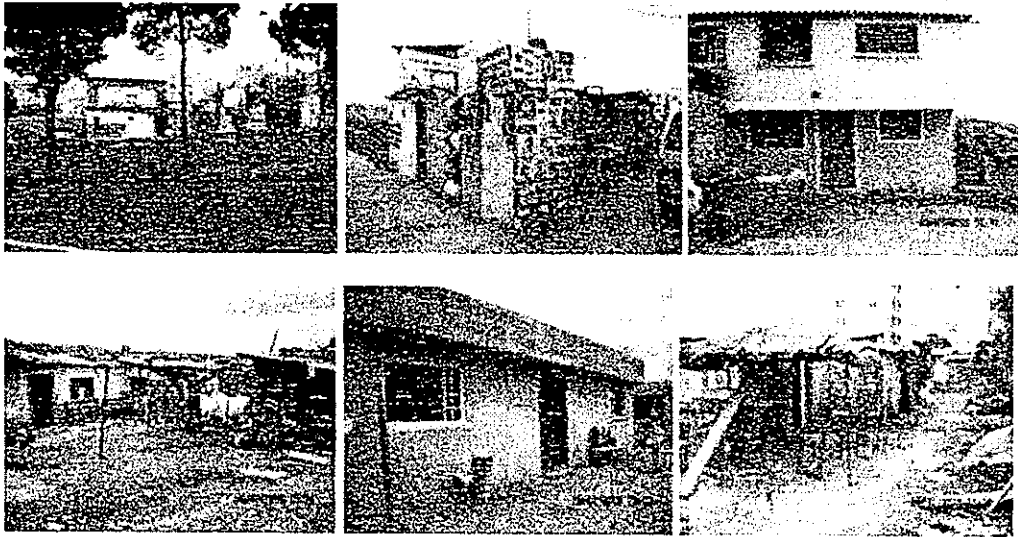
Con las consideraciones indicadas y aquellas establecidas en los informes tanto del Registro de la Propiedad de este Distrito como del Responsable de la Secretaría de Documentación y Archivo de esta Administración Zonal, **esta Asesoría Legal emite Criterio Legal Favorable** para que se continúe con el presente trámite de declaratoria de bien mostrenco de los predios números 666704, 246309, 80508, 246310 y 246337 ya que al no poderse determinar los titulares de dominio de dichos predios por carecer de documentación (*escrituras*), éstos predios son susceptibles de ser declarados como bienes mostrencos, para que luego del trámite correspondiente ingresen al patrimonio municipal, siempre que cualquier persona natural o jurídica no demuestren documentos de propiedad.

#### **2.- INFORMACION TECNICA:**

En atención al trámite ingresado a esta Administración Municipal con Ticket 2018-018155, recibido el 04/10/2018, mediante el cual la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles con Oficio DMGBI-2018-03274 de fecha 27/09/2018 solicita "*...remita el informe técnico y legal de su Administración respecto a la petición de declarar Bien Mostrenco los predios Nos. 666704, 80508, 246310 y 246337...*", informe referente al pedido realizado por la Sra. María Aurora Tasiguano, representante del Comité Pro mejoras Barrio Santa Fe de Collaloma, poseionarios de varias áreas de terreno identificados con clave catastral 12706-06-003, 12706-07-002, 12606-03-006 y 12607-05-012 respectivamente, ubicados en elbarrio Lucía Albán, parroquia Kennedy.

Al respecto luego de revisar el expediente, los archivos de Secretaria General y realizar la inspección, esta Administración informa que:

- La Procuraduría Metropolitana mediante Oficio Expediente Referencia No. 2103-2011 de fecha 22/01/2016 manifiesta que "*...para iniciar un trámite de adjudicación o venta directa de inmuebles municipales, se deberá justificar documentadamente la titularidad de dominio de dichas áreas a favor del Municipio de Quito, o en caso de que no exista titular de dominio, y de considerarlo pertinente, se deberá iniciar el trámite para declaratoria de bien mostrenco.*".
- En inspección realizada el día miércoles 20/07/2016, a las fajas de terreno en posesión del Comité Promejoras Barrio Santa Fe de Collaloma, se observa que en la Zona "A" (predio 666704), se han implantado varias construcciones precarias en su mayoría, unas de carácter provisional de un piso con cubierta de zinc o eternit, y otras con estructura de hormigón en uno y dos pisos de alto, en las que además de ser viviendas, también desarrollan actividades comerciales, como se puede apreciar en las siguientes fotografías.

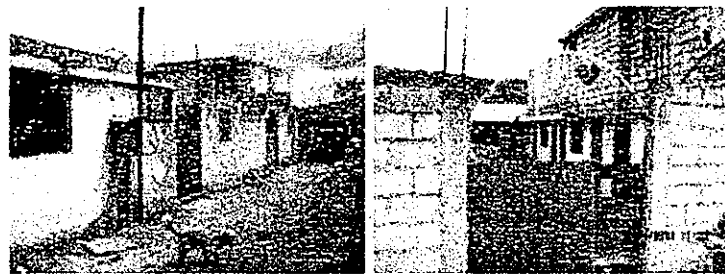
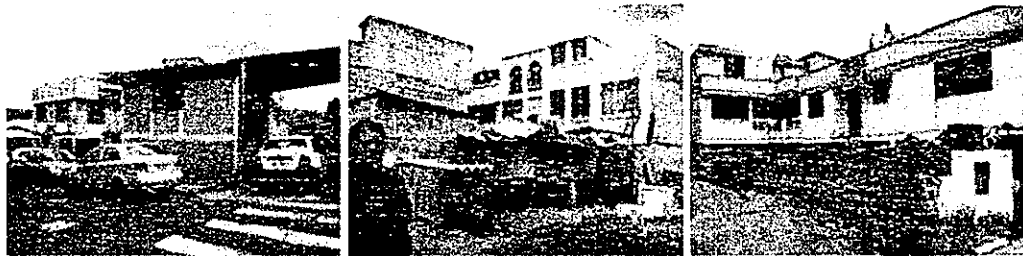


En el área identificada en plano como Zona "B"(predio 80508), se observa la existencia de edificaciones construidas en hormigón armado de uno y dos pisos destinados en su mayoría a viviendas y un comercio, como se puede observar en las siguientes fotografías.



En la faja identificada en plano como Zona "B" prima (predio 246309), se observa la existencia de varias edificaciones construidas en hormigón armado, de uno y dos pisos de altura, en los cuales se implanta unidades de vivienda y una actividad comercial, como se puede apreciar en las siguientes fotografías.

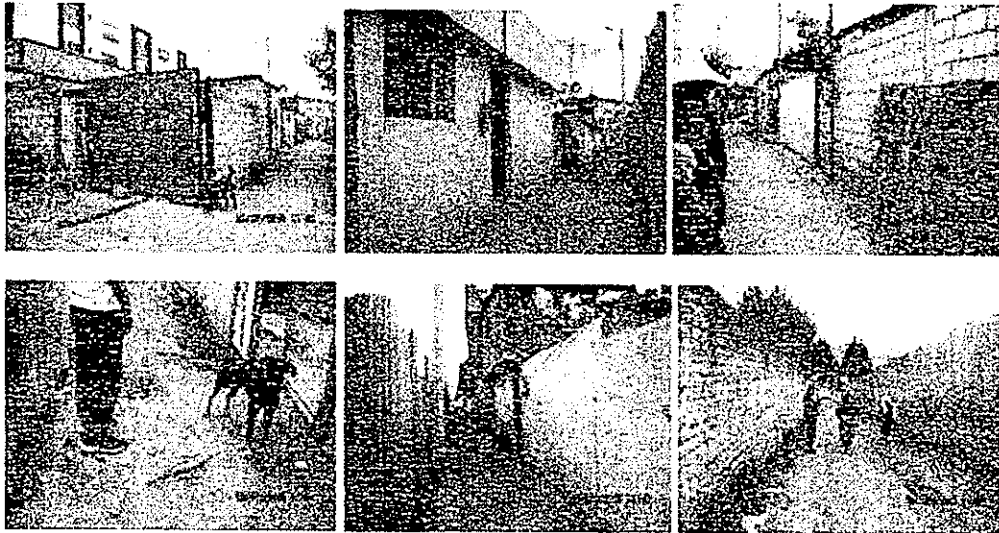
9



En el área posesionada de acuerdo a plano e identificada como Zona "C" (predio 246310), se ha desarrollado una edificación en hormigón armado que alcanza una altura de 4 pisos, frentista a la Av. 6 de Diciembre, a continuación se observa la existencia de construcciones en hormigón armado de uno y dos pisos implantadas a lo largo de la faja en referencia, la misma que se trunca en un pasaje el cual desemboca hacia el Oeste en la Av. 6 de Diciembre, edificaciones destinadas al uso de viviendas y dos comercios, observaciones que se muestran en las siguientes fotografías.



Finalmente se observa que en la faja de terreno identificada en plano, como Zona "D" (predio 246337), se han implantado varios bloques constructivos de uno y dos pisos, destinados a vivienda, área de terreno que desemboca en un pasaje S/N, el cual se extiende en sentido este oeste hasta la Av. 6 de Diciembre, observaciones que se aprecian en las siguientes fotografías.



- Con Oficio DMC-CE-05444 de fecha 17/05/2018 la Dirección Metropolitana de Catastros atiende la solicitud realizada por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles con Oficio DMGBI-2018-1298, información referente a la titularidad de dominio, antecedentes históricos, razón de ingreso y graficación de los predios 666704, 80508, 246309, 246310 y 246337.
- Posteriormente la Dirección Metropolitana de Catastros mediante Oficio DMC-CE-09191 de fecha 02/08/2018 amplía su informe técnico y remite información pormenorizada sobre la razón de ingreso al catastro, ubicación antecedentes históricos, orientación de los linderos, nombres de colindantes, datos requeridos por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles en base a la reunión mantenida el día Lunes 09 de julio de 2018.
- El Registro de la Propiedad mediante Oficio RPDMQ-DGDA-2018-143 de fecha 31/08/2018 remite el informe de su competencia, el mismo que en su parte pertinente indica *"...En base a la información proporcionada, esta entidad no encuentra el acta que constituye título de propiedad del referido inmueble."*
- La Ordenanza 169 que establece el procedimiento de Declaratoria y Regularización de Bienes Inmuebles Urbanos Mostrencos, en su Artículo 11, Informe 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 de consten en el Catastro Municipal, así como el señalamiento de si existe o no algún proyecto a ejecutarse."*

- Mediante Oficio 0246-DGT-TV-2018 de fecha 02/09/2016, la Administración Zona Norte en su parte pertinente manifiesta "...la Administración Zona Norte, emite criterio técnico Favorable, de ser procedente, para que se declare con Bien Mostrenco las áreas identificadas como Zona "A", "B", "C" y "D" en plano adjunto al expediente (foja 158 del expediente), en conformidad a lo que establece el Artículo 481 del COOTAD y las demás normativas técnicas y legales que tuvieren al lugar."
- Revisado el Sistema de Informe de Regulación Metropolitana (IRM) mismo que refleja datos gráficos y alfanuméricos del Sistema catastral, para los predios 666704, 80508, 246309, 246310 y 246337, inmuebles motivo del presente informe, este arroja la siguiente información:

**Predio 666704:**

**DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO**

C. D. R. U. C. 101210121012  
 Nombre y razón social: PROPIETARIO EN PROCESO DE IDENTIFICACION

**DATOS DEL PREDIO**

Número de predio: 666704  
 Descripción: 170101150002000000  
 Clave catastral anterior: 12700-06-003-000-000-000  
 En dirección y acciones: N/D

**AREAS DE CONSTRUCCION**

Área de construcción cubierta: 0.00 m<sup>2</sup>  
 Área de construcción abierta: 0.00 m<sup>2</sup>  
 Área total de construcción: 0.00 m<sup>2</sup>

**DATOS DEL LOTE**

Área según escritura: 1700.00 m<sup>2</sup>  
 Área gráfica: 1913.07 m<sup>2</sup>  
 Frente total: 43.84 m  
 Máximo B. T. M. permitido: 10.00 Ps + 170.00 m<sup>2</sup> (SU)

**Predio 80508:**

**DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO**

C. D. R. U. C. 1760003410001  
 Nombre y razón social: MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

**DATOS DEL PREDIO**

Número de predio: 80508  
 Descripción: 170104150002000000  
 Clave catastral anterior: 12700-07-002-000-000-000  
 En dirección y acciones: N/D

**AREAS DE CONSTRUCCION**

Área de construcción cubierta: 477.27 m<sup>2</sup>  
 Área de construcción abierta: 0.00 m<sup>2</sup>  
 Área total de construcción: 477.27 m<sup>2</sup>

**DATOS DEL LOTE**

Área según escritura: 1014.00 m<sup>2</sup>  
 Área gráfica: 1014.04 m<sup>2</sup>  
 Frente total: 20.00 m  
 Máximo B. T. M. permitido: 10.00 Ps + 101.00 m<sup>2</sup> (SU)  
 Zona Metropolitana: NORTE

**Predio 246309:**

**DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO**

C. O. R. U. O. 1760003410001  
 Nombre o razón social: **MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**DATOS DEL PREDIO**

Número de predio: **246309**  
 Geo clave: 176104150022005111  
 Clave catastral anterior: 12207 02 012 000 000 000  
 En derechos y acciones: **NO**

**ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN**

Área de construcción cubierta: **1026.09 m<sup>2</sup>**  
 Área de construcción abierta: **0.00 m<sup>2</sup>**  
 Área bruta total de construcción: **1026.09 m<sup>2</sup>**

**DATOS DEL LOTE**

Área según escritura: **1366.27 m<sup>2</sup>**  
 Área gráfica: **1666.40 m<sup>2</sup>**  
 Frente total: **26.31 m**  
 Máximo ETAM permitido: **10.00 % = 136.63 m<sup>2</sup> [SU]**

**Predio 246310:****DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO**

C. O. R. U. O. 1760003410001  
 Nombre o razón social: **MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**DATOS DEL PREDIO**

Número de predio: **246309**  
 Geo clave: 176104150022005111  
 Clave catastral anterior: 12207 02 012 000 000 000  
 En derechos y acciones: **NO**

**ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN**

Área de construcción cubierta: **1026.09 m<sup>2</sup>**  
 Área de construcción abierta: **0.00 m<sup>2</sup>**  
 Área bruta total de construcción: **1026.09 m<sup>2</sup>**

**DATOS DEL LOTE**

Área según escritura: **1366.27 m<sup>2</sup>**  
 Área gráfica: **1666.40 m<sup>2</sup>**  
 Frente total: **26.31 m**  
 Máximo ETAM permitido: **10.00 % = 136.63 m<sup>2</sup> [SU]**

**Predio 246337:****DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO**

C. O. R. U. O. 1760003410001  
 Nombre o razón social: **MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**DATOS DEL PREDIO**

Número de predio: **246337**  
 Geo clave: 176104150023005111  
 Clave catastral anterior: 12207 02 012 000 000 000  
 En derechos y acciones: **NO**

**ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN**

Área de construcción cubierta: **944.67 m<sup>2</sup>**  
 Área de construcción abierta: **0.00 m<sup>2</sup>**  
 Área bruta total de construcción: **944.67 m<sup>2</sup>**

**DATOS DEL LOTE**

Área según escritura: **1372.45 m<sup>2</sup>**  
 Área gráfica: **1634.03 m<sup>2</sup>**  
 Frente total: **141.77 m**  
 Máximo ETAM permitido: **10.00 % = 137.24 m<sup>2</sup> [SU]**

Por esta información y de la revisión del expediente el cual no contiene documentos legales que determinen la titularidad de los bienes en referencia, la inspección en la cual no se obtiene títulos de dominio que justifiquen su titularidad, las cuales no poseen un propietario conocido y que la Procuraduría Metropolitana luego del análisis del expediente no encuentra el acta que constituye título de propiedad de los referidos inmuebles, la Dirección de Gestión del Territorio considera que las áreas en referencia solicitadas inicialmente en adjudicación, corresponden ser declaradas como

517

Bienes Mostrencos, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

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:

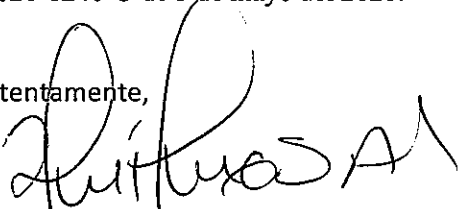
*"...Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido;..."*

La Unidad Administrativa Obras Públicas informa que, luego de revisado el Plan Operativo Anual POA 2018-2019 de esta Administración Zonal se verificó que no se tiene ningún proyecto planificado y tampoco se cuenta con algún proyecto que se pueda implementar en los predios 666704, 80508, 246309, 246310 y 246337, dentro de los presupuestos participativos en beneficio de la comunidad, dato que se remite en cumplimiento al Artículo. 11, literal b) de la Ordenanza 169.

Por consiguiente, considerando que durante todo el proceso no se ha logrado recabar documentación legal que justifique la titularidad de dominio de las áreas en referencia, y que la Procuraduría Metropolitana hasta la presente fecha no ha podido emitir un criterio definitivo favorable o desfavorable, porque no se ha podido determinar la titularidad del bien, la Dirección de Gestión del Territorio, **ratifica el criterio técnico Favorable**, constante en el Oficio 0246-DGT-TV-2016 de ser procedente, para que se declare como Bien Mostrenco las áreas identificadas con predios 666704, 80508, 246309, 246310 y 246337, conforme a fichas técnicas y datos catastrales emitidos por la Dirección Metropolitana de Catastros con Oficio DMC-CE-09191, en conformidad a lo que establece el Artículo 481 del COOTAD y las demás normativas técnicas y legales que tuvieren al lugar.

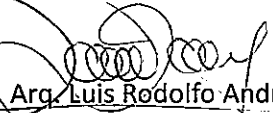
De esta manera se deja en este caso y en forma explícita el criterio técnico y legal favorable de esta Administración Zonal Eugenio Espejo, previos para la declaratoria de BIEN MOSTRENCO, en atención a los oficios números. GADDMQ-DMGBI-2019-2402-O de 27 de agosto del 2019 y GDDMQ-DMGBI-2021-1240-O de 5 de mayo del 2021.

Atentamente,



Abogada Laura Flores Arias

DIRECTORA ASESORIA JURIDICA ZONA EUGENIO ESPEJO



Arq. Luis Rodolfo Andrade Baldeon

DIRECTOR DE GESTION DEL TERRITORIO ( E )

Adjunto expediente en fisico carpeta BENE en 516 fojas útiles