

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-0355-O

Quito, D.M., 24 de enero de 2024

**Asunto:** Informe legal respecto a la Declaratoria de Bien Mostrenco de los predios Nros. 427488 y 3031046. EXP. PM Nro. 2017-00131

Señora Doctora  
Libia Fernanda Rivas Ordóñez  
**Secretaria General**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

En atención al Oficio Nro. GADDMQ-DMGGBI-2023-5564-O de 27 de diciembre de 2023, suscrito por el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, quien solicita se emita el informe legal correspondiente con base en el Artículo 4045 del Código Municipal, respecto de la declaratoria de bien mostrenco de los predios Nos. 427488 y 3031046, 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**

Mediante Memorando Nro. GADDMQ-DMGGBI-AL-2023-0364-M de 24 de julio de 2023, el Área Legal de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles solicitó al Área de Inventario de dicha Dirección:

*“(…) si dentro de los expedientes que maneja el área técnica de inventario se encuentra ya iniciado el procedimiento de declaratoria de bien mostrenco, se deberá continuar el mismo con la actualización de los respectivos informes técnicos favorables que servirán de sustento para continuar con el procedimiento de declaratoria de bien mostrenco mencionados”.*

### **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. Con oficio Nro. GADDMQ-DMGGBI-2023-4044-O de 27 de septiembre de 2023, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, requirió a la Dirección Metropolitana de Catastro:

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-0355-O**

**Quito, D.M., 24 de enero de 2024**

*“[...] Con la finalidad de continuar con el procedimiento de declaratoria de Bien Mostrenco del predio No. 427488 y Nro. 3031046 se solicita que se remita una ficha informativa de los datos de los predios colindantes a los dos predios mencionados, para solicitar el respectivo certificado de búsqueda al Registro de la Propiedad.*

*A su vez se solicita gentilmente se adjunten los antecedentes de dominio y la razón de ingreso al catastro de los predios No.427488 y Nro. 3031046”.*

2. Mediante oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2023-2117-O de 15 de octubre de 2023, la Dirección Metropolitana de Catastro, indicó:

*“[...] la Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda dentro del ámbito de sus competencias y atribuciones procede a emitir el Informe Técnico Nro.STHV-DMC-UCE-2023-2091 correspondiente al predio No. 427488 y el Informe Técnico Nro.STHV-DMC-UCE-2023-2092 correspondiente al predio No. 3031046, mismos que se servirán encontrar adjunto al presente”*

3. La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante oficio No. GADDMQ-DMGBI-2023-4624-O de 27 de octubre de 2023, solicitó al Registro de la Propiedad:

*“[...] Con la finalidad de continuar con el procedimiento de declaratoria de Bien Mostrenco de los predios Nos.427488 y 3031046, en función del pedido del GAD Parroquial de Yaruquí, solicito se sirva remitir el Informe emitido por el Registro de la Propiedad sobre la titularidad de los predios que contenga los certificados de búsqueda, en observancia del artículo 4040 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito [...]”*

4. El Registro de la Propiedad mediante oficio Nro. GADDMQ-RPDMQ-DC-2023-5340-OF de 06 de noviembre de 2023, señaló:

*“[...] toda vez que se ha realizado la búsqueda en el índice general del RPDMQ, sírvase encontrar adjunto el certificado con número de trámite 2577182 de fecha 31 de octubre de 2023”.*

**CERTIFICADO DE BUSQUEDA:**

*“[...] En atención al Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-4624-O, de fecha 27 de octubre de 2023, en el que solicita la siguiente diligencia: Proporcione los certificados de búsqueda de los predios Nos.427488; y 3031046. [...] 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-2023-4624-O, de fecha 27 de octubre de 2023, CERTIFICO:*

*Con base a los datos proporcionados por el solicitante, al informe de linderación provisto por DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO y los INFORMES TECNICOS: Nro. STHV-DMC-UCE-2023-2091 y STHV-DMC-UCE-2023-2092 y la información constante en los índices del Registro de la Propiedad, no se halló título inscrito asociado a los predios números: 427488; y 3031046 [...]”.*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-0355-O

Quito, D.M., 24 de enero de 2024

5. Con oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-4967-O de 15 de noviembre de 2023, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, solicitó a la Administradora Zonal Eugenio Tumbaco, lo siguiente:

*"[...] Con la finalidad de continuar con el procedimiento de declaratoria de Bien Mostrenco de los predios No. 427488 y 3031046, en función del pedido del GAD Parroquial de Yaruquí, se solicita cordialmente, se remita en el término máximo de 15 días, un Informe legal y técnico favorable o desfavorable, respectivamente, conforme el artículo 4043 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito".*

6. La Administración Zonal Tumbaco, con oficio Nro. GADDMQ-AZT-2023-2563-O de 14 de diciembre de 2023, estableció:

*"[...] En virtud de lo expuesto, dando cumplimiento a lo dispuesto por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, se remite el Informe técnico No. AZT-DGT-TV/2023/404 e Informe Legal Nro. 422-DAJ-AZT-2023, así como el levantamiento planimétrico georeferenciado en formato DWG y PDF, con el fin de que se continúe con el trámite pertinente".*

7. Mediante Informe Técnico con Código No. AZT-DGT-TV/2023/404 emitido con fecha 30 de noviembre de 2023, la Dirección de Gestión del Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Eugenio Tumbaco, respecto del **predio No. 3031046**, indicó:

Datos generales.-

<b>Propietario según sistema catastral:</b>		CASA PARROQUIAL	
<b>Parroquia:</b>	Yaruqui	<b>Predio:</b>	3031046
<b>Barrio:</b>	Central	<b>Hoja catastral:</b>	1153606005
<b>Destino económico:</b>	INSTITUCIONAL PÚBLICO	<b>Propietario según sistema catastral:</b>	X=520343.50 / Y=9982035.76

*Revisado el Mapa Oficial 2023, se verifica que el predio N° 3031046, se encuentra catastrado de la siguiente manera y colindando con los siguientes predios Nos. 427488 a nombre de MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, predio No. 427481 a nombre de IGLESIA DE YARUQUI dos vías (Calle Velasco Ibarra y Calle Antonio José de Sucre) [...]*

*Además se determina que el predio N° 3031046 se encuentra en suelo urbano con una Zonificación: D4 (D303-80). Uso del suelo: (PC) Patrimonio Cultural. (E) Equipamiento.*

*Conforme lo establece la Ordenanza Metropolitana N° 037-2022 de Codificación del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, Sancionada el 16 de Agosto de 2022, donde contienen Sub Paragrafo II del Plan de Uso y Ocupación de Suelo Art. 2140 Numeral 1 literal b, anexo del Mapa PUOS V-2 que contiene el Mapa de Categorización y Dimensionamiento Vial, donde señala que el predio no posee una vía proyectada [...]*

**TRAZADO VIAL:**

*Revisada las Ordenanzas que aprueba el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) del*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-0355-O

Quito, D.M., 24 de enero de 2024

*Distrito Metropolitano de Quito, en la que se encuentran los Mapa PUOS V-1 y Mapa PUOS V-2 que contiene el Mapa de Caracterización y Dimensionamiento Vial; revisada los archivos informáticos, la base vial manejada por la Unidad Administrativa de Territorio y Vivienda, se verifica en cuanto a definición vial del predio N° 3031046 colinda:*

LINDEROS	NOMENCLATURA	DIMENSIÓN	REFERENCIA
NORTE	CALLE VELAZCO IBARRA	10,00m	CALLE PUBLICA

*Realizada la inspección el 24 de noviembre de 2023, por parte de la Unidad de Territorio y Vivienda, se verifica que en el predio N° 3031046, el predio se encuentra ocupado en su totalidad con una construcción en dos plantas de hormigón armado y en excelentes condiciones con las siguientes instalaciones:*

*Planta baja: La casa del Pueblo (sala de uso múltiple) y un local comercial*

*Planta alta: oficinas del Gobierno Autónomo Descentralizado de la Parroquia de Yaruquí*

*Realizado el Levantamiento Topográfico del predio N° 3031046 clave catastral N° 1153606005, se verifica que el mismo tiene un área total del predio es de 296.40 metros cuadrados.*

*Es necesario aclarar que el registro catastral el predio en estudio se encuentra implantado en parte en el predio de la Iglesia [...]*

Finalmente, como conclusiones y recomendaciones indicó:

*Con estos antecedentes la Unidad Administrativa de Territorio y Vivienda a través de la Dirección de Gestión del Territorio, una vez revisados los sistemas informáticos, información catastral, Ordenanzas Metropolitanas vigentes, emite **CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE PARA LA DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO** del predio N° 3031046, con clave catastral N° 1153606005, ubicado en el sector central, parroquia de Yaruquí, con un área total del predio de 296.40 metros cuadrados conforme el levantamiento topográfico georefenciado realizado.*

*Además con que Memorando Nro. GADDMQ-AZT-UOP-2023-0300-M, de fecha 30 de noviembre de 2023, La Unidad de Obras públicas de la Administración Zonal Tumbaco señala "(...) que dentro del Plan Operativo Anual de la Administración Zonal Tumbaco año 2023 y año 2024 no se encuentra registrado, ni planificado la intervención en los predios Nos 427488 y 3031046 ubicados en la parroquia de Yaruquí, barrio Centro."*

**8.** Con Informe Legal No. 422-DAJ-AZT-2023 de 06 de diciembre de 2023, la Dirección de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Tumbaco, para Declaración de Bien Mostrenco **predio No. 3031046**, señaló dentro de conclusiones y recomendaciones:

*"[...] Toda vez que se ha verificado toda la documentación a la que ha tenido acceso esta Dirección de Asesoría Jurídica, se concluye que según lo dispuesto en el TÍTULO IV del Procedimiento de Declaratoria y Regularización de Bienes Inmuebles Mostrencos y demás normativa aplicable, el predio Nro. 3031046, con clave catastral N° 1153606005, puede ser susceptible de ser declarado y regularizado como bien mostrenco ya que de conformidad a la información emitida por los órganos competentes, el*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-0355-O

Quito, D.M., 24 de enero de 2024

bien inmueble carece y siempre ha carecido de dueño.

En concordancia con la información técnica aportada, se emite un **CRITERIO LEGAL FAVORABLE**, siempre que se cumpla el presupuesto determinado en el párrafo que antecede; en consecuencia, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, en su calidad de institución a cargo del proceso para la declaratoria y regularización de bien mostrenco, deberá realizar todos los actos necesarios para confirmar el cumplimiento de la norma vigente.

9. La Administración Zonal Tumbaco, mediante oficio Nro. GADDMQ-AZT-2023-2564-O de 14 de diciembre de 2023, señaló:

“[...] En virtud de lo expuesto, dando cumplimiento a lo dispuesto por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, se remite el Informe técnico No. AZT-DGT-TV/2023/402 e Informe Legal Nro. 421-DAJ-AZT-2023, así como el levantamiento planimétrico georeferenciado en formato DWG y PDF, con el fin de que se continúe con el trámite pertinente”.

10. Con Informe Técnico con Código No. AZT-DGT-TV/2023/402 emitido con fecha 30 de noviembre de 2023, la Dirección de Gestión del Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Eugenio Tumbaco, señaló respecto del **predio No. 427488**:

Datos Generales.-

<b>Propietario según sistema catastral:</b>		CASA PARROQUIAL	
<b>Parroquia:</b>	Yaruqui	<b>Predio:</b>	427488
<b>Barrio:</b>	Central	<b>Hoja catastral:</b>	1153606004
<b>Destino económico:</b>	INSTITUCIONAL PÚBLICO	<b>Propietario según sistema catastral:</b>	X=520373.28 / Y=9982033.87

Revisado el Mapa Oficial 2023, se verifica que el predio N° 427488, se encuentra catastrado de la siguiente manera y colindando con los siguientes predios Nos. 3031046 a nombre de PROPIETARIO EN PROCESO DE IDENTIFICACIÓN, predio No. 427485 a nombre de CENTRO DE FORMACION PROFESIONAL YARUQUI dos vías (Calle Velasco Ibarra y Isidro Ayora) [...]”

Además se determina que el predio N° 427488 se encuentra en suelo urbano con una Zonificación: D4 (D303-80). Uso del suelo: (PC) Patrimonio Cultural.

Conforme lo establece la Ordenanza Metropolitana N° 037-2022 de Codificación del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, Sancionada el 16 de Agosto de 2022, donde contienen Sub Parágrafo II del Plan de Uso y Ocupación de Suelo Art. 2140 Numeral 1 literal b, anexo del Mapa PUOS V-2 que contiene el Mapa de Categorización y Dimensionamiento Vial, donde señala que el predio no posee una vía proyectada [...]

**TRAZADO VIAL:**

Revisada las Ordenanzas que aprueba el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) del Distrito Metropolitano de Quito, en la que se encuentran los Mapa PUOS V-1 y Mapa PUOS V-2 que contiene el Mapa de Caracterización y Dimensionamiento Vial; revisada los archivos informáticos, la base vial manejada por la Unidad Administrativa de Territorio y Vivienda, se verifica en cuanto a

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-0355-O

Quito, D.M., 24 de enero de 2024

definición vial del predio N° 427488 colinda:

LINDEROS	NOMENCLATURA	DIMENSIÓN	REFERENCIA
NORTE	CALLE VELAZCO IBARRA	10,00m	CALLE PUBLICA
ESTE	CALLE ISIDRO AYORA	10.00M	CALLE PUBLICA

Realizada la inspección el 24 de noviembre de 2023, por parte de la Unidad de Territorio y Vivienda, se verifica que en el predio N° 427488, se encuentran las instalaciones de las oficinas del Gobierno Autónomo Descentralizado de la Parroquia de Yaruquí, es una construcción de dos plantas en hormigón armado, en excelentes condiciones [...]

Realizado el Levantamiento Topográfico del predio N° 427488 clave catastral N° 1153606004, se verifica que el mismo tiene un área total del predio es de 232.59 metros cuadrados.

Finalmente, como conclusiones y recomendaciones se estableció:

Con estos antecedentes la Unidad Administrativa de Territorio y Vivienda a través de la Dirección de Gestión del Territorio, una vez revisados los sistemas informáticos, información catastral, Ordenanzas Metropolitanas vigentes, emite **CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE PARA LA DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO** del predio N° 427488, con clave catastral N° 1153606004, ubicado en el sector central, parroquia de Yaruquí, con un área total del predio de 232.59 metros cuadrados conforme el levantamiento topográfico georefenciado realizado.

Además con que Memorando Nro. GADDMQ-AZT-UOP-2023-0300-M, de fecha 30 de noviembre de 2023, La Unidad de Obras públicas de la Administración Zonal Tumbaco señala "(...) que dentro del Plan Operativo Anual de la Administración Zonal Tumbaco año 2023 y año 2024 no se encuentra registrado, ni planificado la intervención en los predios Nos 427488 y 3031046 ubicados en la parroquia de Yaruquí, barrio Centro."

11. Mediante Informe Legal No. 421-DAJ-AZT-2023 de 06 de diciembre de 2023, la Dirección de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Tumbaco, para Declaración de Bien Mostrenco **predio No. 427488**, señaló dentro de conclusiones y recomendaciones:

"[...] Toda vez que se ha verificado toda la documentación a la que ha tenido acceso esta Dirección de Asesoría Jurídica, se concluye que según lo dispuesto en el TÍTULO IV del Procedimiento de Declaratoria y Regularización de Bienes Inmuebles Mostrencos y demás normativa aplicable, el predio Nro. 427488, con clave catastral N° 1153606004, puede ser susceptible de ser declarado y regularizado como bien mostrenco ya que de conformidad a la información emitida por los órganos competentes, el bien inmueble carece y siempre ha carecido de dueño.

En concordancia con la información técnica aportada, se emite un **CRITERIO LEGAL FAVORABLE**, siempre que se cumpla el presupuesto determinado en el párrafo que antecede; en consecuencia, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, en su calidad de institución a cargo del proceso para la declaratoria y regularización de bien mostrenco, deberá realizar todos los actos

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-0355-O

Quito, D.M., 24 de enero de 2024

necesarios para confirmar el cumplimiento de la norma vigente”.

12. La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, con oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-5478-O de 19 de diciembre de 2023, solicitó a la Dirección Metropolitana de Catastro la emisión de la ficha para la Declaratoria de Bien Mostrenco de los predios Nos. 427488 y No. 3031046 GAD Yaruquí, manifestando:

*“[...] Con los antecedentes expuestos, gentilmente se solicita se remita la ficha técnica de los predios No. 427488 y No. 3031046, en el término máximo de 15 días, conforme el artículo 4041 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, para continuar con el procedimiento administrativo de declaratoria de bien mostrenco”.*

13. Con oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2023-2684-O de 25 de diciembre de 2023, la Jefatura de la Unidad de Catastro Especial, de la Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, indicó:

*“[...] 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-2023-2736 correspondiente al predio No. 427488 y la Ficha Técnica Nro. STHV-DMC-UCE-2023-2737 correspondiente al predio No. 3031046, mismas que se servirán encontrar adjunto al presente”.*

14. **FICHA TECNICA No. STHV-DMC-UCE-2023-2736 emitida el 22 de diciembre de 2023, mediante la cual se estableció los datos técnicos del predio No. 427488:**

1.- DATOS TÉCNICOS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA			
1.1.- ÁREA DE TERRENO:			
ÁREA DE TERRENO SEGÚN LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO	:	232,68	m <sup>2</sup>
1.1.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL O REFERENCIAS:			
PROPIETARIO	:	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	
CLAVE CATASTRAL	:	11536-06-004	
PREDIO	:	427488	
RAZÓN	:	SIN ANTECEDENTES SOBRE LA TITULARIDAD DE DOMINIO	
1.2.- UBICACIÓN:			
PARROQUIA:	:	YARUQUÍ	
BARRIO/SECTOR	:	YARUQUÍ URB HIST	
DEPENDENCIA ADMINISTRATIVA	:	TUMBACO	
DIRECCIÓN	:	Calle Velasco Ibarra y Calle Isidro Ayora	
1.3.- LINDEROS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA:			
NORTE	:	Calle Velasco Ibarra	20,06 m.
SUR	:	Predio No. 427485 Centro de Formación Profesional Yaruquí	20,03 m.
ESTE	:	Calle Isidro Ayora	11,09 m.
OESTE	:	Predio No. 3031046 Propietario en Proceso de Identificación	11,93 m.

## 2. OBSERVACIONES

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-0355-O

Quito, D.M., 24 de enero de 2024

“[...] El área, linderos y dimensiones constantes en la presente ficha técnica fueron tomados del levantamiento planímetro realizado por la Administración Zonal Tumbaco [...].

Esta ficha técnica es únicamente de carácter técnico informativo y se lo realizó conforme a la información proporcionada por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante oficio No. GADDMQ-DMGBI.2023.5478-O [...]”.

**15. FICHA TECNICA No. STHV-DMC-UCE-2023-2737 emitida el 22 de diciembre de 2023,** mediante la cual se estableció los datos técnicos del **predio No. 3031046:**

1.- DATOS TÉCNICOS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA			
1.1.- ÁREA DE TERRENO:			
ÁREA DE TERRENO SEGÚN LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO	:	298,40	m <sup>2</sup>
1.1.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL O REFERENCIAS:			
PROPIETARIO	:	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	
CLAVE CATASTRAL	:	11536-06-005	
PREDIO	:	3031046	
RAZÓN	:	SIN ANTECEDENTES SOBRE LA TITULARIDAD DE DOMINIO	
1.2.- UBICACIÓN:			
PARROQUIA:	:	YARUQUI	
BARRIO/SECTOR	:	YARUQUI URB HIST	
DEPENDENCIA ADMINISTRATIVA	:	TUMBACO	
DIRECCIÓN	:	Calle Velasco Ibarra y Calle Antonio José de Sucre	
1.3.- LINDEROS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA :			
NORTE	:	Calle Velasco Ibarra	25,11 m.
SUR	:	Predio No. 427481 Iglesia de Yaruquí	24,90 m.
ESTE	:	Predio No. 427488 Municipio del Distrito Metropolitano de Quito	11,93 m.
OESTE	:	Predio No. 427481 Iglesia de Yaruquí	11,05 m.

## 2. OBSERVACIONES

“[...] El área, linderos y dimensiones constantes en la presente ficha técnica fueron tomados del levantamiento planímetro realizado por la Administración Zonal Tumbaco [...].

Esta ficha técnica es únicamente de carácter técnico informativo y se lo realizó conforme a la información proporcionada por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante oficio No. GADDMQ-DMGBI.2023.5478-O [...]”.

**16.** Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-5564-O de 27 de diciembre de 2023, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, señaló:

“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 No. STHV-DMC-UCE-2023-2736 correspondiente al predio No. 427488 y la Ficha Técnica No.



**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-0355-O**

**Quito, D.M., 24 de enero de 2024**

*STHV-DMC-UCE-2023-2737 correspondiente al predio No. 3031046, conferidas por la Dirección Metropolitana de Catastro; los Informes técnico y legal de la Administración Zonal Tumbaco, mismos que se encuentran unificados en el oficio No. GADDMQ-AZT-2023-2563-O en relación al predio No. 3031046 y oficio No. GADDMQ-AZT-2023-2564-O, respecto del predio No. 427488; encuentre a su vez, el Informe emitido por el Registro de la Propiedad sobre la titularidad de los predios, el cual debe contener el certificado de búsqueda, presente en el oficio No. GADDMQ-RPDMQ-DC-2023-5340-OF, con certificado de búsqueda con número de trámite 2577182; por lo que, esta Dirección Metropolitana emite informe favorable para que se continúe con la declaratoria y regularización del bien mostrenco de los predios No. 427488 y No. 3031046, solicitado por el Gobierno Autónomo Descentralizado de la Parroquia Rural de Yaruquí.*

Manifestando además, en concordancia con el artículo 4044 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, remito el expediente digital completo a la Procuraduría Metropolitana, para la emisión del informe legal correspondiente con base en el artículo 4045 íbidem, el cual será remitido a la Comisión de Propiedad y Espacio Público para su conocimiento y dictamen.

**17.** Con oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-0052-O de 04 de enero de 2024, Procuraduría Metropolitana solicitó la revisión de la ficha técnica y levantamiento planimétrico predio No. 3031046 requerido por el GAD YARUQUI, a la Dirección Metropolitana de Catastro y a la Administración Zonal Tumbaco, señalando:

*"[...] se realicen las gestiones que sean necesarias entre dependencias con el fin de revisar y de ser el caso rectificar o emitir una nueva ficha técnica, a fin de que exista concordancia con el levantamiento planimétrico en cuanto al lindero SUR del predio No. 3031046.*

*Por lo antes expuesto, se debe hacer notar si existen cambios en los documentos antes referidos, se emitirá un nuevo informe legal por parte de la Administración Zonal".*

**18.** La Jefatura de la Unidad de Gestión de Catastro Especial de la Dirección Metropolitana de Catastro, mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-UGCE-2024-0092-O de 13 de enero de 2024, estableció:

*"[...] esta Dirección Metropolitana informa que los datos del área, linderos y dimensiones que constan en la Ficha Técnica Nro. STHV-DMC-UCE-2023-2737 anexo al oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2023-2684-O de 25 de diciembre de 2023 emitida por esta Dirección, fueron tomados del levantamiento planimétrico en formato PDF y DWG que se encuentran adjuntos en los anexos del oficio Nro. GADDMQ-DMGEBI-2023-5478-O de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, en los cuales se ha verificado que la dimensión del lindero SUR es de 24.90 m.*

*Por lo expuesto, la Dirección Metropolitana de Catastro de la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial dentro del ámbito de sus competencias y atribuciones **RATIFICA** el contenido de la Ficha Técnica Nro. STHV-DMC-UCE-2023-2737 emitida mediante oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2023-2684-O de 25 de diciembre de 2023".*

**19.** Con oficio Nro. GADDMQ-AZT-2024-0156-O de 19 de enero de 2024, la Administración Zonal Tumbaco, manifestó:

*"[...] dando cumplimiento a lo dispuesto en el oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-0052-O de 04 de enero de 2024, se remite el Informe Técnico AZT-DGT-TV/2024/005 e Informe Legal Nro. 007-DAJ-AZT-2024,*

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-0355-O**

**Quito, D.M., 24 de enero de 2024**

*con las respectivas correcciones para que se continúe con el trámite pertinente”.*

**20.** El Director de Gestión del Territorio (E), mediante memorando Nro. GADDMQ-AZT-DGT-2024-0049-M de 14 de enero de 2024, remitió el Informe Técnico AZT-DGT-TV/2024/005 emitido el 05 de enero de 2024, por la Unidad de Gestión del Territorio de la Administración Tumbaco.

**21.** Mediante Informe Técnico AZT-DGT-TV/2024/005 emitido el 05 de enero de 2024, la Unidad de Gestión del Territorio de la Administración Tumbaco, en su parte pertinente, manifestó:

*“[...] Realizado el Levantamiento Topográfico del predio N° 3031046 clave catastral N° 1153606005, se verifica que el mismo tiene un área total del predio es de 296.40 metros cuadrados. Con los siguientes linderos:*

CUADRO DE LINDEROS: AREA GLOBAL			
NORTE	SUR	ESTE	OESTE
Con calle Ibarra en 25.11m	Con Iglesia de Yaruquí en 24.90m	Con predio Municipal con 11.93m	Con Iglesia de Yaruquí 11.05m

*Es necesario aclarar que el registro catastral el predio en estudio se encuentra implantado en parte en el predio de la Iglesia. Adjunto sírvase encontrar en digital el levantamiento topográfico georeferenciado del predio en mención:*

Señalando como conclusiones y recomendaciones:

*“Con estos antecedentes la Unidad Administrativa de Territorio y Vivienda a través de la Dirección de Gestión del Territorio, una vez revisados los sistemas informáticos, información catastral, Ordenanzas Metropolitanas vigentes, emite CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE PARA LA DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO del predio N° 3031046, con clave catastral N° 1153606005, ubicado en el sector central, parroquia de Yaruquí, con un área total del predio de 296.40 metros cuadrados conforme el levantamiento topográfico georeferenciado realizado.*

*Además con que Memorando Nro. GADDMQ-AZT-UOP-2023-0300-M, de fecha 30 de noviembre de 2023, La Unidad de Obras públicas de la Administración Zonal Tumbaco señala “(...) que dentro del Plan Operativo Anual de la Administración Zonal Tumbaco año 2023 y año 2024 no se encuentra registrado, ni planificado la intervención en los predios Nos 427488 y 3031046 ubicados en la parroquia de Yaruquí, barrio Centro.”*

**22.** Con Informe Legal Nro. 007-DAJ-AZT-2024, suscrito por la Mgs. Carolina Espinosa, Directora Jurídica de la Administración Zonal Tumbaco, con fecha 18 de enero de 2023, concluyó:

*“[...]según lo dispuesto en el TÍTULO IV del Procedimiento de Declaratoria y Regularización de Bienes Inmuebles Mostrencos y demás normativa aplicable, el predio Nro. 3031046, con clave catastral N° 1153606005, puede ser susceptible de ser declarado y regularizado como bien mostrenco ya que, de conformidad a la información emitida por los órganos competentes, el bien inmueble carece y siempre ha carecido de dueño. // En concordancia con la información técnica aportada, se emite un CRITERIO LEGAL FAVORABLE, siempre que se cumpla el presupuesto determinado en el párrafo que antecede*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-0355-O

Quito, D.M., 24 de enero de 2024

[...]

#### **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, ibídem, 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 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 bienes mostrencos de los predios Nos. 427488 y 3031046, ubicados en la parroquia Yaruquí; de conformidad con los datos técnicos constantes en las fichas técnicas Nos. STHV-DMC-UCE-2023-2736 y STHV-DMC-UCE-2023-2737 para la declaratoria de bien mostrenco emitidas por la Dirección Metropolitana de Catastro.

Una vez que se expida la resolución de declaratoria de bien mostrenco por parte del Concejo

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-0355-O

Quito, D.M., 24 de enero de 2024

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-DMGGBI-2023-5564-O

Anexos:

- GADDMQ-DMGGBI-2023-5564-O (1).pdf
- 1.1\_gaddmq-dmgbi-2023-4044-o.pdf
- 1.3\_gaddmq-dmgbi-2023-4624-o.pdf
- 1.4.1\_2577182.pdf
- 1.4\_gaddmq-rpdmq-dc-2023-5340-of.pdf
- 1.5\_gaddmq-dmgbi-2023-4967-o.pdf
- 1.6.1\_informe\_legal\_nro\_422-daj-azt-2023\_(bien\_mostrenco\_3031046)-signed....pdf
- 1.6.2\_gaddmq-azt-dgt-2023-1237-m.pdf
- 1.6.3\_informe\_tecnico\_n\_404\_declaratoria\_de\_bien\_mostrenco\_predio\_303104....pdf
- 1.6.4\_plano\_topogrÁfico\_-\_predio\_3031046-signed-signed.pdf
- 1.6.5\_plano\_topogrÁfico\_-\_predio\_3031046.dwg
- 1.6\_gaddmq-azt-2023-2563-o.pdf
- 1.7.1\_gaddmq-azt-dgt-2023-1236-m.pdf
- 1.7.2\_informe\_legal\_nro\_421-daj-azt-2023\_(bien\_mostrenco\_427488)-signed-....pdf
- 1.7.4\_plano\_topogrÁfico\_-\_predio\_427488.dwg
- 1.7.5\_plano\_topogrÁfico\_-\_predio\_427488-plano\_topogrÁfico-signed-sign....pdf
- 1.7\_gaddmq-azt-2023-2564-o.pdf
- 1.8\_gaddmq-dmgbi-2023-5478-o.pdf
- 1.9.1\_ficha\_tecnica\_nro.\_sthv-dmc-uce-2023-2736-signed-signed\_(1)-signed....pdf
- 1.9.2\_ficha\_tecnica\_nro.\_sthv-dmc-uce-2023-2737-signed-signed-signed.pdf
- 1.9\_gaddmq-sthv-dmc-uce-2023-2684-o.pdf
- 7.3\_informe\_tecnico\_n\_402\_declaratoria\_de\_bien\_mostrenco\_predio\_427488-s....pdf
- GADDMQ-DMGGBI-2023-4624-O (1).pdf
- GADDMQ-DMGGBI-AL-2023-0364-M (1).pdf
- gaddmq-sthv-dmc-uce-2023-2117-o.pdf
- 1 GADDMQ-AZT-DGT-2024-0049-M.pdf
- 1.6.3\_informe\_tecnico\_n\_404\_declaratoria\_de\_bien\_mostrenco\_predio\_303104... (2).pdf
- 1.6.4\_plano\_topogrÁfico\_-\_predio\_3031046-signed-signed.pdf
- GADDMQ-AZT-2024-0156-O.pdf
- 1.6.5\_plano\_topogrÁfico\_-\_predio\_3031046.dwg
- 1.9.2\_ficha\_tecnica\_nro.\_sthv-dmc-uce-2023-2737-signed-signed-signed.pdf
- forme\_tecnico\_n\_005\_declaratoria\_de\_bien\_mostrenco\_predio\_3031046\_alcance-signed-signed-1.pdf
- informe\_legal\_nro\_007-daj-azt-2023\_(bien\_mostrenco\_3031046)-signed-signed.pdf



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-0355-O

Quito, D.M., 24 de enero de 2024

- informe\_tecnico\_n\_005\_declaratoria\_de\_bien\_mostrenco\_predio\_3031046\_alcance-signed-signed-signed.pdf
- gaddmq-pm-2024-0052-o-2.pdf
- GADDMQ-SHOT-DMC-UGCE-2024-0092-O (1).pdf

Copia:

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**

Señora Doctora

Monica Janeth Guzman Velasco

**Servidor Municipal 12**

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

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**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Monica Janeth Guzman Velasco	mjgv	PM-SAGUOS	2024-01-03	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SAGUOS	2024-01-23	
Aprobado por: Ana Sofía Reyna Gallegos	ar	PM-SAGUOS	2024-01-24	

