

**COMISIÓN DE PROPIEDAD  
Y ESPACIO PÚBLICO  
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
<b>APROBADO:</b>		
<b>NEGADO:</b>		
<b>OBSERVACIONES:</b>		

Señor Alcalde, para su conocimiento y el del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Propiedad y Espacio Público, con las siguientes consideraciones:

**1. ANTECEDENTES:**

En sesión extraordinaria de 22 de noviembre de 2018, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, conoció y analizó el pedido formulado por los señores Ángel Gerardo Alarcón Minaya, María Luz Ramírez Pumisacho y Lorenza Mendoza Cusco, Procuradora Síndica del Comité Pro Mejoras del Barrio Yurak Alpaloma de la parroquia Zábiza, efectuado el 12 de enero de 2017, mediante el cual solicitan se revierta la escritura pública de constitución de hipoteca abierta y transferencia de áreas verdes celebrada el 8 de septiembre de 2000, en la cual los señores José Alberto Ramirez Ushiña, María Juana Pumisacho, Carlos Reinel Carrera Cabezas y María Luz Ramirez Pumisacho, transfirieron al Municipio de Quito, un lote de 6.276.90 m2, escritura inscrita en el Registro de la Propiedad el 05 de diciembre de 2000.

**2. INFORMES TÉCNICOS:**

**2.1.-** Mediante Oficio No. 1586-UERB-2017 de 06 de noviembre de 2017, a fojas 66-69 del expediente, la Ab. Karina Subía, Directora de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, emite su informe, el cual en la parte pertinente señala:

*“ El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Yurak Alpaloma, se encuentra inmerso dentro de un proceso de Regularización canalizado a través de la Unidad Especial Regula Tu Barrio por cumplir con todos los requisitos indispensables para ser considerado como un asentamiento de interés social, en razón de que existen necesidades de infraestructura y seguridad jurídica en la tenencia de la tierra.*

*En virtud del porcentaje de consolidación del Asentamiento correspondiente al 56.64%, en el predio destinado para áreas verdes (lote de 6.276.90m2 del proceso de subdivisión), en la actualidad en dicha superficie se encuentran asentados copropietarios en donde han levantado construcciones.*

*De conformidad con el plano entregado por el barrio, las áreas verdes y comunales se encuentran distribuidas en 5 áreas verdes y 2 comunales que corresponde a un área total de 5.548,49 m2.*

Adicionalmente existen 4 fajas de protección por la implantación del borde superior de quebrada que corresponden a áreas municipales con un área de 6.161,56 m<sup>2</sup>. Con lo cual no se afectado en gran parte el área verde total entregada a través del acto administrativo.

En su Oficio No. 1098 AZEE-DJZEE, de fecha 10 de octubre de 2017 en su antepenúltimo párrafo establece lo siguiente:

*"Al encontrarse revocado el acto administrativo en función del cual se produjo la transferencia de dominio de cesión de áreas verdes por fraccionamiento, esta Administración Zonal Considera que no hay razón para que se siga manteniendo el dominio de esta área de terreno en beneficio del MD.M.Q., por un fraccionamiento que no se dio o concretó; sin embargo y considerando que existe un título de dominio (escritura) realizado a favor de esta entidad edilicia, esta administración Zonal emite criterio favorable para que previo autorización del Concejo Metropolitano se proceda con la resciliación de este instrumento público." Las negrillas son mías*

*Por lo expuesto, y por ser de competencia a fin de continuar con el proceso de regularización del asentamiento, solicitamos gestione ante el Concejo Metropolitano la respectiva autorización para proceder con la resciliación de la escritura pública de Constitución de hipoteca abierta y transferencia de áreas verdes celebrada el 08 de septiembre del 2000 ante el doctor Luis Humberto Navas Dávila, Notario Quinto del Cantón Quito, otorgada por los cónyuges señores José Alberto Ramírez Ushiña y María Juana Pumisacho Pumisacho y el señor Carlos Reinel Carrera Cabezas y la señorita María Luz Ramírez Pumisacho en favor del Municipio de Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad el 05 de diciembre del 2000."*

**2.2.-** Mediante oficio No. 1098-AZEE-DJZEE de 10 de octubre de 2017, a fojas 64 a 65 del expediente, el Sr. Boris Mata Reyes Administrador Zonal Eugenio Espejo, manifiesta:

*"Al encontrarse revocado el acto administrativo en función del cual se produjo la transferencia de dominio de cesión de áreas verdes por fraccionamiento, esta Administración Zonal considera que no hay razón para que se siga manteniendo el dominio de esta área de terreno en beneficio del M.D.M.Q., por un fraccionamiento que no se dio o concretó; sin embargo y considerando que existe un título de dominio (escritura) realizado a favor de esta entidad edilicia, esta Administración Zonal emite criterio favorable para que previo autorización del Concejo Metropolitano se proceda con la resciliación de este instrumento público."*

**2.3.-** Mediante oficio No. DMGBI-2018-0335 de 30 de enero de 2018, a fojas 75-76 del expediente, el Dr. Felipe Cordova Pizarro, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, establece:

*"En vista de lo cual, al verificar la existencia de ocupación del área verde (6.276,90 m<sup>2</sup>) y de la revocatoria del acto administrativo, esta Dirección Metropolitana emite CRITERIO FAVORABLE para que el Concejo Metropolitano de Quito, proceda con la resciliación de la escritura de transferencia de dominio."*

*Una vez legalizado el COMITÉ PRO MEJORAS BARRIO YURAC ALPALOMA por la Unidad Especializada Regula Tu Barrio, se deberá disponer de nuevas AREAS VERDES, conforme lo estipule la Ordenanza y de los planos aprobados."*

### **3. INFORME LEGAL:**

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-00480-2017 de 06 de noviembre de 2018, a fojas 120-122 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E), emite su criterio jurídico y en su parte pertinente manifiesta:

*"Con fundamento en la normativa legal citada, con sustento en los informes técnicos y legal referido y considerando que no se emitió acto administrativo de autorización de fraccionamiento, sobre el predio No. 554332, donde actualmente se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado Yurac Alpaloma en proceso de regularización, Procuraduría Metropolitana emite*



*criterio legal favorable, para que la Comisión de Propiedad y Espacio Público, de considerarlo pertinente, alcance del Concejo Metropolitano la autorización para el cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado del área comunal; y; la resciliación de la escritura de constitución hipoteca abierta y transferencia de dominio de área comunal suscrita el 08 de septiembre de 2000 e inscrita el 05 de diciembre del mismo año.*

*Además se dispondrá que la instrumentalización de lo resuelto por el Concejo Metropolitano lo ejecute la Administración Zonal Eugenio Espejo, por tratarse de un trámite que corresponde al ámbito de su competencia y por ser suscriptora de la escritura pública objeto de la resciliación"*

**4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el expediente, en sesión extraordinaria realizada el 22 de noviembre de 2018, y una vez revisados los criterios técnicos y legal, con fundamento en los artículos 87 literal d), 323, 423, 437, y 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículo ... (5) de la Ordenanza Metropolitana No. 182; y, artículo 1.297 del Código Municipal, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano autorice el cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado del área comunal; y; se proceda con la resciliación de la escritura de constitución hipoteca abierta y transferencia de dominio de área comunal suscrita el 08 de septiembre de 2000 e inscrita el 05 de diciembre del mismo año."

Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

*[Signature]*  
Eco. Luis Reina

**Presidente de la Comisión de  
Propiedad y Espacio Público**

*[Signature]*  
Abg. Renata Salvador

**Concejala Metropolitana**

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2018-12-12	
Revisado por	R. Delgado	PSGC (S)	2018-12-12	<i>[Signature]</i>

Adjunto expediente con documentación constante en ciento veinte y dos (122) fojas (2017-171508)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito		
Registro Entrega Expedientes		
Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución
Luis Reina		
Renata Salvador		
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha	Recepción

Oficio No. 1586-UERB-2017  
Quito, 06 de noviembre de 2017

Señor Ingeniero:  
Boris Mata  
**ADMINISTRADOR ZONAL EUGENIO ESPEJO**  
Presente.-

De mi consideración:

Reciba un cordial saludo de la Unidad Especial "Regula tu Barrio", y a la vez, deseándole éxito en sus funciones.

En referencia a su Oficio No. 1098 AZEE-DJZEE, de fecha 10 de octubre de 2017 en el cual se dio contestación al Oficio No. 072-UERB-AZCA-2017, de fecha 12 de mayo de 2017 suscrita por el Arq. Juan Carlos Echeverría, Coordinador (E) de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Administración Calderón, al respecto se debe indicar y para su ilustración me permito exponerle los siguientes antecedentes:

#### 1.- SOBRE EL PROCESO DE REGULARIZACIÓN:

1.1.- Mediante Resolución Administrativa No. A 0010 de fecha 19 de marzo de 2010, se creó la Unidad Especial "Regula Tu Barrio" (UERB), la misma que en su artículo 2 establece: *"Regula tu Barrio, será la encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios, dentro del marco de la planificación y el ordenamiento de la ciudad"*. En concordancia con las disposiciones contenidas en la Ordenanza Metropolitana No. 0147 sancionada el 09 de diciembre de 2016.

1.2.- En este contexto, el procedimiento de regularización que dentro de sus competencias realiza la UERB, implica el estudio, análisis y elaboración de informes de carácter social, legal y técnico sobre la situación de los diferentes asentamientos humanos de hecho y consolidados que han solicitado ser parte del procedimiento mencionado.

1.3.- El fin último de la labor que realiza la UERB; entre otros, es el de gestionar un fraccionamiento de carácter legal y legítimo del lote de terreno en el cual se encuentra ubicado el asentamiento, para posteriormente lograr la sanción de una Ordenanza Metropolitana, acto administrativo en el que se refleja el procedimiento de regularización realizado.

1.4.- Una vez que el asentamiento humano de hecho y consolidado cuenta con su respectiva Ordenanza Metropolitana de regularización, se da paso al procedimiento denominado "Post Ordenanza" que implica la obtención de los títulos de propiedad o escrituras públicas de propiedad a favor de cada uno de los beneficiarios, procedimiento que también puede darse por vía de "Partición Administrativa" en los casos que la Ley así lo prevea.

GAD MDMQ  
ADMINISTRACIÓN ZONA NORTE

**QUITO**  
ALCALDÍA

Página 1 de 8

VENTANILLA  
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS  
RECIBIDO POR: Patricia  
FECHA Y HORA: 11.7 NOV. 2017  
FIRMA: RGV / 12 H 40'



## **2.- ANTECEDENTES FACTICOS DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INETRÉS SOCIAL DENOMINADO COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO YURAK ALPALOMA.-**

### **2.1.- Antecedentes Sociales:**

De la inspección realizada por parte de la Unidad Especial Regula Tu Barrio de la Administración Calderón, el 13 de abril de 2016, se considera que la población de este asentamiento carece de recursos para satisfacer las necesidades físicas básicas que permiten un adecuado nivel y calidad de vida, tales como: alimentación, vivienda, educación, servicios básicos e infraestructura.

Dentro del predio a intervenir las construcciones son mixtas y de concreto, las mismas que por la condición económica, están en obra gris con piso solo de cemento. A todo esto se suma la falta aceras, bordillos y calzadas, adicionalmente, tienen una cobertura de agua potable únicamente del 30% y no cuentan con alcantarillado, la energía eléctrica está abasteciendo actualmente al 100% del asentamiento.

En cuanto a la consolidación de viviendas es del 56.64%, en virtud de que 128 casas habitables están construidas en un total de 226 lotes.

ADMINISTRACIÓN ZONAL:	Eugenio Espejo
PARROQUIA:	Zámbiza
TIPO DE ORGANIZACIÓN:	Comité Promejoras
NOMBRE DEL BARRIO:	Yurak Alpa Loma
PRESIDENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL:	Gerardo Alarcón
NUMERO DE LOTES:	226
CONSOLIDACIÓN:	56.64%
AÑOS DE ASENTAMIENTO:	18 años
POBLACIÓN BENEFICIADA:	904

### **2.2.- Antecedentes legales:**

**Escritura global.-** Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 10 de julio de 1996 ante el doctor Gonzalo Román Chacón Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, los cónyuges Víctor Gualotuña Leines y Margarita Ramírez Pumisacho dan en venta un lote de terreno de aproximadamente 8 hectáreas ubicado en la parroquia de Zámbiza, cantón Quito, provincia de Pichincha, a favor de los señores: José Alberto Ramírez Ushiña, casado; María Luz Ramírez Pumisacho, soltera; y, Ángel Iván Santillán Martínez, soltero, legalmente inscrita en el registro de la propiedad el 26 de julio de 1996.

### **Linderos y superficie obtenidos de conformidad con la escritura.-**



- **Lindero Norte:** Con quebrada seca que separa con las propiedades de los herederos Acero Ramírez en una extensión de cuatrocientos noventa y cinco metros aproximadamente.
- **Lindero Sur:** En parte con propiedad de herederos de Loachamín, y en otra parte con propiedad de herederos de Manuel Cóndor, en una extensión de trescientos veinte y tres metros aproximadamente.
- **Lindero Este:** En parte sitio denominado Potrero Pungo, en otra con herederos de Felipe Cóndor y Acero, y en otra parte sitio denominado Tacshararumy-Cultala Chaca, en una extensión de trescientos sesenta y dos metros aproximadamente.
- **Lindero Oeste:** En parte con propiedad de herederos de Gregorio, Lorenzo y Carmen Alvarado, y en otra parte con propiedad del señor Ramírez en una extensión de doscientos metros aproximadamente.

**Superficie Total:** Ocho Hectáreas aproximadamente.

**Primeras ventas:**

Mediante escritura pública de compraventa celebrada el 14 de agosto de 1998 ante el doctor Gonzalo Román Chacón Notario Décimo Sexto del Cantón Quito, el señor Ángel Iván Santillan Martínez de estado civil casado con Mayela Chacón da en venta el **33.33%** de derechos y acciones a favor del señor Carlos Reinol Carrera Cabezas, divorciado, legalmente inscrita en el registro de la propiedad el 24 de agosto de 1998.

**Sentencia de remate:**

Mediante sentencia de Remate dictada por el Juez Primero de lo Civil de Pichincha de fecha 11 de octubre del 2010, debidamente protocolizada el 20 de Octubre del 2010, ante el Notario Cuarto encargado del Cantón Quito doctor Líder Moreta Gavilanes se concede el 33.33% de derechos y acciones a favor de los cónyuges María Luz Ramírez Pumisacho y Telmo Rodrigo Delgado Pinchao, inscrita en el registro de la propiedad el 8 de junio del 2011; dentro de la misma sentencia consta la forma como será cancelado el valor del remate en cuatro cuotas anuales e iguales desde la fecha de adjudicación por tal motivo y en garantía queda hipotecado el 33.33% de derechos y acciones a favor del Juzgado Primero de lo Civil de Pichincha.

**2.3.- Antecedentes Técnicos:**

<b>Nº de Predio:</b>	5554332	
<b>Clave Catastral:</b>	12017 07 003	
<b>REGULACION SEGÚN IRM.</b>		
<b>Zonificación:</b>	D1(D202-80)	A31(PQ)
<b>Lote mínimo:</b>	200m2	0 m2
<b>Forma de Ocupación del suelo</b>	(D) Sobre línea de fábrica	(A) Aislada
<b>Uso principal del suelo:</b>	(RU2) Residencial urbano 2	(PE/CPN)Protección ecológica / Conservación del patrimonio natural
<b>Clasificación del suelo:</b>	(SU) Suelo Urbano	(SRU) Suelo Rural

68



<b>Cambio de clasificación del suelo:</b>	NO	(SU) Suelo Urbano	(SRU) Suelo Rural
<b>Número de lotes</b>	226		
<b>Consolidación:</b>	56,64 %	Obras Civiles Ejecutadas (Vías)	Calzadas 0%    Aceras 0%    Bordillos 0%
		Obras de Infraestructura Existentes:	Agua Potable 30%    Alcantarillado 0%    Energía eléctrica 100%
<b>Anchos de vías y Pasajes</b>	Calle E2G 12,00 m. Calle N4 12,00 m. Calle N4B 10,00 m. Calle N4A 10,00 m. Calle N3F 10,00 m. Calle E3C 10,00 m. Calle N4C 10,00 m. Calle E2I 8,00 m. Calle E3 8,00 m.		Pasaje E2H 6,00 m. Pasaje E2I 6,00 m. Pasaje E2J 6,00 m. Pasaje E2K 6,00 m. Pasaje E3A 6,00 m. Pasaje E3B 6,00 m. Pasaje N3G 6,00 m. Pasaje N4 6,00 m. Pasaje N4A 6,00 m. Pasaje N4B 6,00 m. Pasaje E3B 5,00 m.
<b>Área Útil de Lotes</b>		49.532,29	m <sup>2</sup> 59,48 %
<b>Área de de faja protección BSQ en lotes:</b>		407,73	m <sup>2</sup> 0,49 %
<b>Áreas Verdes y Comunal</b>	A.V.1 1.178,37m2 A.V.2 212,89m2 A.V.3 1.452,80m2 A.V.4 1.786,45m2 A.V.5 516,49m2 A.C.1 201,53m2 A.C.2 199,96m2	5.548,49	m <sup>2</sup> 6,66 %
<b>Área de vías y Pasajes</b>		21.632,03	m <sup>2</sup> 25,97 %
<b>Área de fajas de protección (A.M.)</b>	F.P.1 773,25m2 F.P.2 38,56m2 F.P.3 1.656,09m2 F.P.4 3.693,66m2	6.161,56	m <sup>2</sup> 7,40 %
<b>Área bruta del terreno(Área Total)</b>		83.282,10	m <sup>2</sup> 100%

<b>Área Verde y Comunal en relación al área útil de lotes</b>	5.548,49	m <sup>2</sup>	10,07 %
---	----------	----------------	---------

#### 2.4.- Trámite de subdivisión:

Sobre el mencionado predio de 8 hectáreas en el año 2000 los copropietarios solicitaron un trámite de subdivisión a la Administración Zonal Norte dentro del cual planteaban 10 lotes



y uno destinado para áreas verdes conforme al informe No. ZN-CN 434 de fecha 16 de agosto del 2000, como paso previo para culminar el trámite de subdivisión se realizó la escritura de transferencia de áreas verdes y constitución de hipoteca.

## 2.5.- Escritura de constitución de hipoteca abierta y transferencia de dominio:

Mediante escritura pública de Constitución de hipoteca abierta y transferencia de áreas verdes celebrada el 08 de septiembre del 2000 ante el doctor Luis Humberto Navas Dávila, Notario Quinto del Cantón Quito, los cónyuges señores José Alberto Ramírez Ushiña y María Juana Pumisacho Pumisacho y el señor Carlos Reinel Carrera Cabezas y la señorita María Luz Ramírez Pumisacho transfieren al Municipio de Quito un lote de 6.276.90m<sup>2</sup>, inscrita en el registro de la propiedad el 05 de diciembre del 2000. En la actualidad toda la hipoteca ha recaído de forma global en el lote de 8 hectáreas, cuando según la escritura la hipoteca se establecía sobre los lotes 3, 4, 5, 9 y 10, lo cual nunca se determino con claridad.

Imagen 1. Área correspondiente a Área Verde Comunal



En la imagen se representa el área verde y comunal producto del fraccionamiento del lote de 8 ha., de acuerdo al trámite de subdivisión del año 2000.

En la actualidad como se puede observar, se encuentran construcciones de los copropietarios del asentamiento humano de hecho y consolidado en el área en mención.

## 2.6.- Ventas en derechos y acciones:

Posteriormente, los copropietarios han procedido a vender a través de escrituras públicas legalmente inscritas en el Registro de la Propiedad derechos y acciones en distintos porcentajes a favor de varias personas. Cabe indicar que en todas las escrituras generadas en derechos y acciones se ha establecido una cláusula en la cual los vendedores subrogan la hipoteca generada por obras de infraestructura a favor de la Municipalidad y los compradores aceptan dicha subrogación.

*[Handwritten signatures and notes in blue ink, including a circular stamp with the number 17 and some illegible text.]*



### **2.7.- Trámite de subdivisión dejado sin efecto:**

Mediante oficio No. 08 de febrero del 2001, referencia de hoja de control No. CU246 el Dr. Rodrigo Calvachi Fuentes Subprocurador Metropolitano manifiesta que se ha dejado sin efecto la aprobación de la Subdivisión ZN-CN-434 dentro del cual hace referencia al informe técnico emitido por el Arq. Hugo Chacón Jefe del Departamento de Gestión Urbano y se establece que las inspecciones realizadas se determina que existen diferencias entre los linderos y cabidas, inconsistencia de documentación entre la realidad y lo que consta del expediente, por los motivos expuestos determina el criterio de suspensión del trámite de subdivisión, por lo cual, se solicita resciliación de los contratos de transferencia de área verde e hipoteca, todo esto fue notificado al Arq. Juan Vélez Andrade Administrador Zonal Centro Norte.

### **2.8.- Datos constantes en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito:**

En los certificados emitidos por el Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito consta los antecedentes de la escritura de Constitución de hipoteca abierta y transferencia de áreas verdes celebrada el 08 de septiembre del 2000 ante el doctor Luis Humberto Navas Dávila, Notario Quinto del Cantón Quito e inscrita en el registro de la propiedad el 05 de diciembre del 2000.

En el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito nunca se dividieron los lotes por cuanto todos los certificados nos presentan del área global, por tal motivo, no se puede definir cuál lote es el que se transfirió como áreas verdes ya que ese plano nunca fue catastrado por el Municipio y además se han realizado varias ventas en derechos y acciones sobre la totalidad del predio los mismos que se encuentran dispersos por todo el sector.

### **3.- CONCLUSIONES y PETICIÓN:**

El Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Comité Pro Mejoras del Barrio Yurak Alpaloma, se encuentra inmerso dentro de un proceso de Regularización canalizado a través de la Unidad Especial Regula Tu Barrio por cumplir con todos los requisitos indispensables para ser considerado como un asentamiento de interés social, en razón de que existen necesidades de infraestructura y seguridad jurídica en la tenencia de la tierra.

En virtud del porcentaje de consolidación del Asentamiento correspondiente al 56.64%, en el predio destinado para áreas verdes (lote de 6.276.90m<sup>2</sup> del proceso de subdivisión), en la actualidad en dicha superficie se encuentran asentados copropietarios en donde han levantado construcciones.

De conformidad con el plano entregado por el barrio, las áreas verdes y comunales se encuentran distribuidas en 5 áreas verdes y 2 comunales que corresponde a un área total de 5.548,49 m<sup>2</sup>.

Adicionalmente existen 4 fajas de protección por la implantación del borde superior de quebrada que corresponden a áreas municipales con un área de 6.161,56 m<sup>2</sup>. Con lo cual no se afectado en gran parte el área verde total entregada a través del acto administrativo.



En su Oficio No. 1098 AZEE-DJZEE, de fecha 10 de octubre de 2017 en su antepenúltimo párrafo establece lo siguiente:

*"Al encontrarse revocado el acto administrativo en función del cual se produjo la transferencia de dominio de cesión de áreas verdes por fraccionamiento, esta Administración Zonal Considera que no hay razón para que se siga manteniendo el dominio de esta área de terreno en beneficio del M.D.M.Q., por un fraccionamiento que no se dio o concretó; sin embargo y considerando que existe un título de dominio (escritura) realizado a favor de esta entidad edilicia, esta administración Zonal **emite criterio favorable para que previo autorización del Concejo Metropolitano se proceda con la resciliación de este instrumento público.**" Las negrillas son mías*

Por lo expuesto, y por ser de competencia a fin de continuar con el proceso de regularización del asentamiento, solicitamos gestione ante el Concejo Metropolitano la respectiva autorización para proceder con la resciliación de la escritura pública de Constitución de hipoteca abierta y transferencia de áreas verdes celebrada el 08 de septiembre del 2000 ante el doctor Luis Humberto Navas Dávila, Notario Quinto del Cantón Quito, otorgada por los cónyuges señores José Alberto Ramírez Ushiña y María Juana Pumisacho Pumisacho y el señor Carlos Reinel Carrera Cabezas y la señorita María Luz Ramírez Pumisacho en favor del Municipio de Quito, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad el 05 de diciembre del 2000.

Para su mejor ilustración adjuntamos a la presente:

- Oficio No. 1098 AZEE-DJZEE, de fecha 10 de octubre de 2017 suscrita por el Administrador Zonal Eugenio Espejo.
- Memorando No. 741-DGT-GU-2017, de fecha 19 de septiembre de 2017, suscrita por el Arq. Vinicio Robalino, Director de Gestión del territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo.
- Memorando No. 0409-DJZEE-AZEE, de fecha 13 de septiembre de 2017, suscrita por el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico (E) de la Administración Zonal Eugenio Espejo.
- Memorando No. 692-DGT-GU-2017, de fecha 31 de agosto de 2017, suscrita por el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico (E) de la Administración Zonal Eugenio Espejo.
- Memorando No. 0342-AZEE-SZEE, de fecha 07 de agosto de 2017, suscrita por el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico (E) de la Administración Zonal Eugenio Espejo.
- Memorando No. 630-DGT-GU-2017, de fecha 21 de septiembre de 2017, suscrita por el Arq. Vinicio Robalino, Director de Gestión del territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo.
- Memorando No. 0280-AZEE-SZEE, de fecha 30 de junio de 2017, suscrita por el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico (E) de la Administración Zonal Eugenio Espejo.
- Memorando No. SG-051-2017, de fecha 20 de junio de 2017, suscrita por el señor River Hidalgo, Responsable de Secretaría General de la Administración Zonal Eugenio Espejo.
- Seis copias certificadas que hacen referencia a la hoja de control No. CU246-ZN-2001







- Memorando No. 232-DJ-AZN, de fecha 06 de junio de 2017, suscrita por el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico (E) de la Administración Zonal Eugenio Espejo
- Oficio No. 072-UERB-AZCA-2017, de fecha 12 de mayo de 2017 suscrita por el Arq. Juan Carlos Echeverría, Coordinador (E) de la Unidad Especial Regula Tu Barrio Administración Calderón.
- Oficio haciendo referencia al expediente No. 00480-2017, GDOC: 2017-026337 de fecha 06 de abril de 2017, suscrito por el doctor Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E).
- Copia de la escritura pública de Constitución de hipoteca abierta y transferencia de áreas verdes.
- Tres copias simples de los oficios: de fecha 08 de febrero del 2001, referencia de hoja de control No. CU246 el Dr. Rodrigo Calvachi Fuentes Subprocurador Metropolitano manifiesta que se ha dejado sin efecto la aprobación de la Subdivisión ZN-CN-434.
- Copia del certificado de gravámenes donde consta la escritura mencionada.
- Copia del plano de fraccionamiento del predio.
- Copia del plano del proceso de regularización a ser aprobado.

Particular que pongo a su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,

  
Ab. Karina Subía

**DIRECTORA DE LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**

	<i>Nombre</i>	<i>Cargo</i>	<i>Fecha</i>	<i>Sumilla</i>
<b>Elaborado por:</b>	Luis Villamil	Responsable Socio Organizativo UERB - AZCA	06/11/2017	
<b>Elaborado por:</b>	Arq. Mauricio Velasco	Responsable Técnico UERB - AZCA	06/11/2017	
<b>Elaborado por:</b>	Dr. Daniel Cano	Responsable Legal UERB - AZCA	06/11/2017	
<b>Revisado por:</b>	Lcda. María José Cruz	Coordinadora UERB-AZCA	06/11/2017	



Oficio No.  
Quito, a

1098

AZEE-DJZEE

10 OCT 2017

Arquitecto

Juan Carlos Echeverría

COORDINADOR ( E ) DE LA UNIDAD ESPECIAL DE REGULA TU BARRIO-  
"UERB"-AZCA

Presente.-

De mi consideración:

En relación a su oficio No. 072-UERB-AZCA-2017 de 12 de mayo del 2017, en el que señala: " (...) a fin de continuar con el proceso de regularización del asentamiento y al existir ese antecedente traslativo de dominio de un área verde que no cumplió con su objetivo principal, se hace necesario la revocatoria del acto administrativo de fraccionamiento.", digo:

1.- En memorando No-SG-051-2017, de 20 de junio del 2017, el responsable de la Secretaría General de esta Administración Zonal, remite copias certificadas de cinco oficios referentes a la revocatoria de fraccionamiento (oficio Ref. Hoja de control No. CU246-ZN-2001 de 13 de febrero del 2001), dirigido a varias autoridades municipales de ese entonces.

2.-Del expediente se encuentra la escritura de constitución de hipoteca y transferencia de dominio de un área de terreno destinada área comunal de seis mil doscientos setenta seis punto noventa metros cuadrados, en el fraccionamiento de un predio de propiedad de los cónyuges José Alberto Ramírez Ushiña y María Juana Pumisacho Pumisacho y, de Carlos Reinei Carrera Cabezas, divorciado y, de la señorita María Luz Ramirez Pumisacho, celebrada el 28 de septiembre de año dos mil, ante el Doctor Luis Humberto Navas Dávila, Notario Quinto del cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad el 5 de diciembre del 2000.

3. En oficio Expediente No. 00480-2017 Gdoc: 2017-026337 de 6 de abril del 2017, suscrito por el doctor Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano ( E ), señala que sobre el presente tema debe pronunciarse esta Administración Zonal, sobre la revocatoria del acto administrativo de fraccionamiento, que efecto produjo sobre la contribución de área verde, cual es el estado actual y la situación jurídica de dicha área y la factibilidad de la reversión de la escritura.

4.- En memorandos Nos. 630-DGT-GU-2017 de 21 de julio del 2017; 620 DGT-GU-2017 de 31 de agosto del 2017 y, 741-DGT-GU-2017 de 19 de septiembre del 2017, emite informe técnico favorable para la revocatoria del fraccionamiento del terreno, indicando que hay dicha área verde y que en su lugar se han establecido otros lotes con varias

65



construcciones y que se ha proyectado un nuevo trazado vial conforme se puede apreciar de las fotografías., señalando además que el Barrio Yurak Alpaloma se encuentra consolidado con trazado vial definido.

## BASE LEGAL:

367 del "COOTAD", en su parte pertinente señala "*Los actos administrativos se extinguen o reforman en sede administrativa de oficio o a petición del administrado.*"

El artículo 7 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano, señala "*El gobierno del Distrito Metropolitano, se ejerce por el Concejo o Cabildo, integrado por los concejales o ediles y presidido por el Alcalde Metropolitano, quien además dirige la administración distrital como su más alta autoridad jerárquica y es responsable de la gestión de ésta.*"

## ANALISIS E INFORME DE ADMINSTRACION ZONAL EUGENIO ESPEJO:

La transferencia de dominio por cesión de áreas verdes , se lo hizo en función del informe técnico ZN-CN434 de 16 de agosto del 2000, acto administrativo que posteriormente se informa que fue revocado en oficio R.H.C CU-246-ZN-2001, por el arquitecto Hugo Chacon Cobo, Jefe del Departamento de Gestión Urbana de la Administración Zonal Norte de ese entonces. ✓

Al encontrarse revocado el acto administrativo en función del cual se produjo la transferencia de dominio de cesión de áreas verdes por fraccionamiento, esta Administración Zonal considera que no hay razón para que se siga manteniendo el dominio de esta área de terreno en beneficio del M.D.M.Q., por un fraccionamiento que no se dio o concretó; sin embargo y considerando que existe un título de dominio ( escritura ) realizado a favor de esta entidad edilicia, esta Administración Zonal emite criterio favorable para que previo autorización del Concejo Metropolitano se proceda con la resciliación de este instrumento público. ✓

Con respecto a la comparecencia de los señores cónyuges José Alberto Ramírez Ushiña y María Juana Pumisacho Pumisacho y, de Carlos Reinei Carrera Cabezas, divorciado y, de la señorita María Luz Ramirez Pumisacho, personas quienes comparecieron en calidad de propietarios para transferir el área verde en el año dos mil a esta Municipalidad, será la Unidad Especial de Regula tu Barrio, la que gestione y concluya en derecho este propósito. ?

Atentamente,



Boris Mata Reyes  
ADMINISTRADOR ZONA EUGENIO ESPEJO

Ticket 2017-068371  
Adjunto devuelvo carpeta con toda la documentación  
Elaborado por Rolando Ruiz

674





Administración General

Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles

Oficio No. DMGBI-2018-0335  
DM Quito, 30 de enero de 2018  
Ticket GDOC No. 2017-171508



480-17-

Doctor  
Gianni Frixone  
Procurador Metropolitano (E)  
Presente.-

Asunto: informe predio 5202451

De mi consideración:

En atención al Expediente No. 00480-2017 del 09 de enero de 2018, del doctor Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (E), en el que informa el pedido del **COMITÉ PRO MEJORAS BARRIO YURAC ALPALOMA**, en lo que respecta a la resciliación de la escritura de transferencia de dominio del área verde del fraccionamiento del predio global 5554232 del señor Carlos Reinel Carrera Cabezas, por lo que, solicita el informe del estado actual del predio, su destino, datos técnicos actuales y el pronunciamiento sobre el trámite.

Para los fines pertinentes, me permito informar lo siguiente:

Conforme a escritura de transferencia de dominio e hipoteca realizada en la Notaria Quinta ante el doctor Luis Humberto Navas Dávila el 08 de septiembre de 2000, e inscrita el 05 de diciembre de 2000, el señor Carlos Reinel Carrera Cabezas y otros transfieren al Municipio de Quito la superficie de terreno de 6.276,90 m<sup>2</sup>.

Acorde a revisión del sistema alfanumérico y gráfico SIREC-Q, se verifica que el **AREA VERDE** (6.276,90 m<sup>2</sup>) se encuentra catastrada con el predio 5202451 y clave catastral 12017-07-004, pero sin graficación como se demuestra en la siguiente ilustración:

**Datos Alfanuméricos**

Tipo de Solicitud: Predio  
GeoClave: Clave Catastral Anterior:

Clave Anterior	Extensión	Clave Catastral	Trámite	Solicitud	Predio	Tipo	Coopropietario	Proceso	Estado	Zona	Usuario	Editar
1201707004	000000000		3384009	6796303	5202451	UNI	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO RUC: 1760003410001		ACTIVO	RURAL	migracion	

**Visor Geográfico**

Capas: Tabla de Contenidos, Ortoimagenes, Clases de tierra, Manzanas, Lotes, Bloques, Unidades constructivas, AIVAS, Bordos de Quebrada

MENSAJE VISOR GEOGRAFICO: No existe representación gráfica para el o los elementos seleccionados en la parte alfanumérica



Así mismo, es necesario indicar que dicho bien inmueble se encuentra registrado en el sistema SIPARI, como un **BIEN DE DOMINIO PUBLICO DE USO PUBLICO** por ser **AREA VERDE**, con el código # 2309187, como se demuestra en la siguiente ilustración:

**Modificar activo fijo: Datos maestros**

Valores activos fijos

Act.fijo: 2309187 0 Sin información disponible  
 Clase: 23000 terr,ed,loc uso publ Sociedad ZA01

General Dependiente tiempo Asignaciones Origen Datos adicionales Valoración

Garantía: [Barra amarilla] Motivo baja: [ ]  
 Número de póliza: [ ] F.S.baja: [ ]  
 Propiet. ant. RUC/Nombre: [ ]  
 Direccion inmueble: 39647  
 Fecha de registro prop.: [ ] Id. notaria: 0  
 Clave catastral: 1201707004 F. escritura: [ ] Num. Predio: 5202451  
 Valor de Escritura: [ ]  
 Area de terreno: 6.276,900 Ud M2 Avaluo de terreno: 244,80 Moneda USD  
 Area edificación: [ ] Avaluo de edificación: [ ]  
 Moneda Valor de ingreso: USD Avaluo Adic. Construct.: [ ]  
 Valor de Ingreso: [ ] Avaluo total: 244,80  
 Custodio: [ ]

*Igualmente debo indicar que revisado el archivo pasivo que mantiene esta Dirección, no se ha podido encontrar ninguna ACTA DE ENTREGA-RECEPCION del área verde por parte del señor Carlos Reinel Carrera Cabezas y otros.*

Con respecto al informe del estado actual y de su destino del bien inmueble, me permito informar que conforme a inspección realizada por parte del funcionario de la DMGBI, al sitio en donde estaría ubicada el **AREA VERDE**, se verifica que en la actualidad se encuentra dividido en lotes, con construcciones de un piso de bloque-zinc y proyectado un nuevo trazado vial.

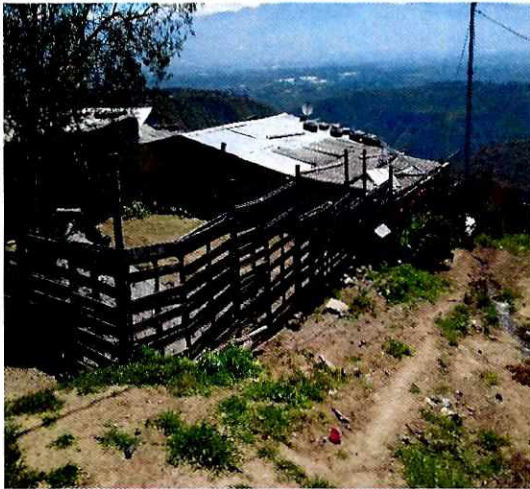






Administración  
General

Dirección Metropolitana de  
Gestión de Bienes Inmuebles



Montufar N4-119 entre Espejo y Chile Telf. 3952300 Ext.13146 al 13166 [www.quito.gob.ec](http://www.quito.gob.ec)





Administración  
General

Dirección Metropolitana de  
Gestión de Bienes Inmuebles

Adjunto al expediente, se encuentra el oficio No. CU-246-ZN-2001 del 13 de febrero de 2001, del arquitecto Hugo Chacón Cobo, Jefe del Departamento Gestión Urbana de la Administración Zona Norte, el cual indica que se ha procedido a revocar el la aprobación del fraccionamiento del señor Carlos Reinel Carrera Cabezas y otros.

*En vista de lo cual, al verificar la existencia de ocupación del área verde (6.276,90 m<sup>2</sup>) y de la revocatoria del acto administrativo, esta Dirección Metropolitana emite **CRITERIO FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano de Quito, proceda con la resciliación de la escritura de transferencia de dominio.*

Una vez legalizado el **COMITÉ PRO MEJORAS BARRIO YURAC ALPALOMA** por la Unidad Especializada Regula Tu Barrio, se deberá disponer de nuevas **AREAS VERDES**, conforme lo estipule la Ordenanza y de los planos aprobados.

Atentamente,

Dr. Felipe Córdova Pizarro  
**Director Metropolitano de Gestión  
de Bienes Inmuebles**



Adjunto: 83 FOLIOS

ACCIÓN	RESPONSABLE	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	FRANCISCO HERRERA YAMBAY	26-01-2018	

Ejemplar 1: Procuraduría Metropolitana  
Ejemplar 2: DMGBI Expediente  
Ejemplar 3: Archivo Auxiliar Numérico



Fecha: 06 NOV 2018 Hora 15:12

Nº. HOJAS -122h  
Recibido por: [Firma]



PROCURADURÍA METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO-00480-2017

GDOC: 2017-171508

D.M QUITO,

06 NOV 2018

Comisión de Propiedad  
f. coll/ab

para extrajudicial por escritura

22(11)

Abogado  
Diego Cevallos Salgado

**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Presente.-

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

### I. SOLICITUD:

Los señores Ángel Gerardo Alarcón Minaya, María Luz Ramírez Pumisacho copropietaria y Lorenza Mendoza Cusco, síndica y copropietaria del predio donde se asienta el Comité Pro Mejoras del Barrio Yurak Alpaloma de la parroquia de Zambiza de esta ciudad, con fecha 12 de enero de 2017, solicitan que a través de la Unidad Regula Tu Barrio, se requiera a la Procuraduría Metropolitana emita un pronunciamiento y se revierta la escritura pública de constitución de hipoteca abierta y transferencia de áreas verdes celebrada el 08 de septiembre del 2000, en la cual los cónyuges señores: José Alberto Ramírez Ushiña, María Juana Pumisacho, el señor Carlos Reinel Carrera Cabezas y la señorita María Luz Ramírez Pumisacho, transfieren al Municipio de Quito, un lote de 6.276.90m<sup>2</sup>, escritura inscrita en el Registro de la Propiedad el 05 de diciembre del 2000.

### II. ANTECEDENTES:

Mediante escritura pública de constitución de hipoteca y transferencia de dominio, celebrada el 08 de septiembre de 2000, entre los señores José Ramírez Ushiña, María Pumisacho Pumisacho, Carlos Carrera Cabezas y María Ramírez Pumisacho, por una parte, y por otra el Municipio de Quito, representado por el Administrador de la Zona Norte, transfieren a favor del Municipio de Quito el lote de terreno de 6.276,90 m<sup>2</sup>, como área comunal, producto de un fraccionamiento propuesto.

Además, para garantizar el cumplimiento de obras de infraestructura constituyen primera hipoteca de los lotes 3, 4, 5 9 y 10, a favor del Municipio de Quito.

Está contribución de área comunal y la constitución de hipoteca, se realizaron en base al Oficio No. CN 434 de 16 de agosto de 2000 del Departamento Técnico de la Administración Zona Norte, que emite informe favorable al fraccionamiento solicitado. P



Posteriormente, el Jefe de Departamento de Gestión Urbana de la Administración Zona Norte, mediante oficio No. CU246-ZN-2001 de 13 de febrero de 2001, informa que se ha procedido a revocar la aprobación del fraccionamiento del terreno ubicado en la parroquia Zámbriza, barrio Cocotog, predio No. 5554332, a nombre del señor Carlos Reinel Carrera Cabezas y otros, con informe No. ZN-CN 434 de agosto 16 del 2000.

Sin embargo, hay que tener en cuenta que un informe técnico no puede considerarse como un acto administrativo de aprobación de subdivisión, situación que se aclara más adelante con los informes técnicos y legales que se citan.

### III. INFORMES TÉCNICOS Y LEGALES:

1. La Directora de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, mediante oficio No. 1586-UERB-2017 de 06 de noviembre de 2017, en su parte pertinente informa que para continuar con el proceso de regularización del asentamiento, solicitamos gestione ante el Concejo Metropolitano la respectiva autorización para proceder con la resciliación de la escritura pública de constitución de hipoteca abierta y transferencia de áreas verdes celebrada el 08 de septiembre del 2000, inscrita en el Registro de la Propiedad el 05 de diciembre del 2000
2. La Administración Zonal Eugenio Espejo, mediante oficio No. 1098- AZEE-DJZEE de 10 de octubre de 2017, emite criterio favorable en los siguientes términos:

*“La transferencia de dominio por cesión de áreas verdes, se lo hizo en función del informe técnico ZN-CN434 de 16 de agosto del 2000, acto administrativo que posteriormente se informa que fue revocado en oficio R.H.C CU-246-ZN-2001, por el arquitecto Hugo Chacón Cobo, Jefe del Departamento de Gestión Urbana de la Administración Zonal Norte de ese entonces.*

*Al encontrarse revocado el acto administrativo en función del cual se produjo la transferencia de dominio de cesión de áreas verdes por fraccionamiento, esta Administración Zonal considera que no hay razón para que se siga manteniendo el dominio de esta área de terreno en beneficio del M.D.M.Q., por un fraccionamiento que no se dio o concretó; sin embargo y considerando que existe un título de dominio (escritura) realizado a favor de esta entidad edilicia, esta Administración Zonal emite criterio favorable para que previo autorización del Concejo Metropolitano se proceda con la resciliación de este instrumento público“.*

3. Mediante Oficio No. 1335 AZEE-DJEE de 04 de diciembre de 2017, el Administrador de la Zona Eugenio Espejo informa que previo informe de la Procuraduría Metropolitana y dictamen de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, se alcance del Concejo Metropolitano la autorización de resciliación de la escritura de constitución de hipoteca y transferencia de dominio de un área de terreno destinada a área comunal de seis mil doscientos setenta seis puntos noventa metros cuadrados, en el fraccionamiento de un predio de propiedad de los cónyuges José Albeto Ramírez Ushiña y María Juana Pumisacho Pumisacho y, de Carlos Reinel Carrera Cabezas, y de la señorita María Luz Ramírez Pumisacho, celebrada el 28 de septiembre de 2000 e inscrita el 05 de diciembre del 2000.





4. Con oficio No. DMGBI-2018-0335 de 30 de enero de 2018, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, respecto del predio No. 5202451 informa lo siguiente:

*“Conforme transferencia de dominio e hipoteca realizada en el Notaría Quinta ante el doctor Luis Humberto Navas Dávila el 08 de septiembre de 2000, e inscrita el 05 de diciembre de 2000, el señor Carlos Reinel Carrera y otros transfieren al Municipio de Quito la superficie de terreno de 6.276,90m<sup>2</sup>.*

*(...) es necesario indicar que dicho bien inmueble se encuentra registrado en el sistema SIPARI, como un BIEN DE DOMINIO PUBLICO DE USO PUBLICO por ser AREA VERDE, con el código #2309187.*

*(...) revisado el archivo pasivo que mantiene esta Dirección, no se ha podido encontrar ninguna ACTA DE ENTREGA –RECEPCION del área verde por parte del señor Carlos Reinel Carrera y otros.*

*Con respecto al estado actual y de su destino del bien inmueble, me permito informar que conforme a inspección realizada por parte (...) de la DMGBI, al sitio en donde estaría ubicado el AREA VERDE, se verifica que en la actualidad se encuentra dividido en lotes, con construcciones de un piso de bloque-zinc y proyectado un nuevo trazado vial.*

*En vista de lo cual, al verificar la existencia de ocupación del área verde (6.276.90m<sup>2</sup>) y de la revocatoria del acto administrativo, esta Dirección Metropolitana emite CRITERIO FAVORABLE para que el Concejo Metropolitano de Eugenio Espejo Quito, proceda con la resciliación de la escritura de transferencia de dominio.*

*Una vez legalizado el COMITÉ PRO MEJORAS BARRIO YURAC ALPALOMA por la Unidad Regula Tu Barrio, se deberá disponer de nuevas AREAS VERDES, conforme lo estipule la Ordenanza y de los planos aprobados”.*

5. Procuraduría Metropolitana mediante oficio EXP. PRO. 00480-2017 de fecha de 07 de marzo de 2018, solicita a la Administración Zonal Eugenio Espejo, sustentar documentadamente ciertas puntualizaciones, previo a emitir el criterio legal que corresponda.

6. Con Memorando No. DGT-TV-2018-063 de 22 de marzo de 2018, la Dirección de Gestión del Territorio de la Administración Zonal, manifiesta:

*“...acogiendo el Oficio Expediente PRO-00480-2017 de fecha 07/03/2018, del Subprocurador Metropolitano y considerando el Oficio DMGBI-2018-0335 de fecha 30/01/2018 la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles en el cual emite criterio favorable para la resciliación de la escritura de transferencia de dominio del área verde, la Dirección de Gestión del Territorio emite criterio técnico Favorable, de ser procedente, para el cambio de categoría del bien, de dominio público a dominio privado, del predio 5202451, clave catastral 12017-07-004,*



*registrado en el Sistema SIPARI, como un bien de dominio público de uso público por ser área verde...”.*

7. Mediante memorando No. DJ-AZEE-2018-0141 de fecha 10 de abril de 2018, la Directora de Asesoría Jurídica de la Zona Eugenio Espejo, dice:

*“En consideración a la base legal que se deja puntualizada y por la situación actual en que se encuentra el área verde objeto de transferencia de dominio al Municipio de Quito, de la que se requiere resciliarse para la regularización del barrio Yurac Alpaloma, esta asesoría legal emite criterio legal favorable para que se alcance del Concejo Metropolitano la autorización de resciliación de la misma”.*

8. Con oficio No. 0401 AZEE-DJ-2018 de 13 de abril de 2018, la Administración Zonal Eugenio Espejo informa a la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles respecto a las observaciones realizadas por Procuraduría Metropolitana, adjuntando los informes técnico y legal, respectivos.


En cuanto a la revocatoria de fraccionamiento y la inscripción en el Registro de la Propiedad, indica que lo que se procedió a revocar es el informe previo y no el acto administrativo de autorización de fraccionamiento, que debía ser emitido por el señor Administrador Zonal, ya que entendemos que ello no se dio porque tan pronto como se terminó el trámite de escrituración de transferencia del área verde a favor del Municipio de Quito, se solicitó su revocatoria.

Con Memorando No. DGT-TV-2018-063 de 22 de marzo de 2018, emitido por la Dirección de Gestión del Territorio de la AZEE, manifiesta que emite criterio técnico favorable de ser procedente para el cambio de categoría del bien, de dominio público a dominio privado, del predio 5202451, clave catastral 12017-07-004, registrado en el Sistema SIPARI, como un bien de dominio público de uso público, por ser área verde.

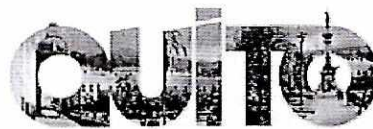
9. Mediante Oficio No. AZEE-DJ-2018-0952 de 07 de agosto de 2018, el Administrador de la Zona Eugenio Espejo, informa:

*“1. [...] de conformidad con la nueva certificación que proporciona en memorando No. DAF-SG-035-2018 de 1 de agosto del 2018, el señor River Hidalgo, Responsable de la Secretaría General de Documentación y Archivo de esta Administración Zonal Eugenio Espejo, el acto de revocatoria de la autorización de fraccionamiento no se dio, sino lo que se realizó fue la revocatoria del informe técnico No. ZN-CN434 de agosto 16 del 2000, por parte del Arquitecto Hugo Chacón Cobo, Jefe del Departamento de Gestión Urbana de la Administración Zona Norte a esa fecha.*

*2. [...] Al no haberse emitido el acto de autorización de subdivisión por parte del Administrador Zonal Norte, de ese entonces, porque el trámite no se culminó con la expedición del señalado acto, su pedido de revocatoria no procede porque obviamente no existe este documento.”*

10. En el certificado del Registro de la Propiedad no se encuentra inscrita ninguna autorización de fraccionamiento municipal, existiendo únicamente la inscripción de la escritura de constitución de hipoteca y de transferencia del área comunal. 





PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

#### IV. BASE LEGAL:

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 87 literal d) establece que al Concejo Metropolitano le corresponde expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares.

El artículo 423 relacionado con el cambio de categoría de bienes, del mismo cuerpo normativo señala:

*“Los bienes de cualquiera de las categorías establecidas en este Código, pueden pasar a otra de las mismas, previa resolución del órgano de legislación del gobierno autónomo descentralizado con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros.*

*Los bienes de dominio público de uso público podrán pasar a la categoría de adscrito al servicio público, y solo excepcionalmente a la categoría de bienes de dominio privado, salvo las quebradas con sus taludes y franjas de protección, los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección; parques, canchas, zonas de reserva e instalaciones que se encuentren al servicio directo de la comunidad”*

#### V. CRITERIO LEGAL:

Con fundamento en la normativa legal citada, con sustento en los informes técnicos y legal referidos y considerando que no se emitió acto administrativo de autorización de fraccionamiento, sobre el predio No. 554332, donde actualmente se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado Yurac Alpaloma en proceso de regularización, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable, para que la Comisión de Propiedad y Espacio Público, de considerarlo pertinente, alcance del Concejo Metropolitano la autorización para el cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado del área comunal; y; la resciliación de la escritura de constitución de hipoteca abierta y transferencia de dominio de área comunal suscrita el 08 de septiembre de 2000, e inscrita el 05 de diciembre del mismo año.

Además se dispondrá que la instrumentalización de lo resuelto por el Concejo Metropolitano lo ejecute la Administración Zonal Eugenio Espejo, por tratarse de un trámite que corresponde al ámbito de su competencia y por ser suscriptora de la escritura pública objeto de la resciliación.

Atentamente

  
Dr. Edison Yépez Vinueza  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)**

Adj: Expediente completo

(119 fojas y 2 plenas)



ACCION	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Mónica Guzmán	PRO		<del> </del>
Revisión:	Edison Yépez	PRO		
Aprobación:	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General de Concejo  
Ejemplar 2: Archivo Procuraduría Metropolitana  
Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo