



Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2023-0710-M

Quito, D.M., 27 de julio de 2023

**PARA:** Sra. Ing. Martha Alexandra Garcia Acebo  
**Administradora Zonal**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA**

**ASUNTO:** Informe Legal Bien Mostrenco - baterías sanitarias ubicadas en el barrio San Francisco de la cabecera parroquial de Nanegalito

En atención al oficio Nro. 055-GADPRN-22 de 15 de febrero de 2022, ingresado a esta Administración Zonal con documento No. GADDMQ-AZLD-DAF-SG-2022-0621-E de 16 febrero 2022, el señor Oscar Patricio Armijos Armijos, Presidente del Gobierno Parroquial Nanegalito, solicita el trámite correspondiente “...para el proceso de legalización del espacio público de las baterías sanitarias ubicadas en el barrio San Francisco de la cabecera parroquial de Nanegalito...”: al respecto:

#### 1. ANTECEDENTES:

**Objeto del trámite:** Declaratoria de bien mostrenco  
**Solicitante:** Gad Parroquial Rural Nanegalito  
**Parroquia:** Nanegalito  
**Zona:** Urbana

Certificación de linderos del predio donde se encuentra el inmueble, suscrita por el Sr. Víctor Parreño, Presidente del Barrio San Francisco, el 01 de febrero de 2022.

#### 2. INFORME TÉCNICO:

Con memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2023-0507-M de 17 de julio de 2023, la Dirección de Gestión del Territorio de la Administración Zonal, remite el Informe Técnico No. AZLD-DGT-UGU-056-2023, correspondiente a las Baterías Sanitarias del Barrio San Francisco, que se encuentra en zona urbana, en el cual se informa:

*(...) 1.- El Informe Técnico No. DMC-AZLD-2022-0348 de la Unidad de Catastro Administración Zonal La Delicia de marzo de 2022, en el numeral 4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES, establece:*

*“(...) Revisado el Sistema Integrado de Registro Catastral de Quito (SIREC-Q), se verifica que le LOTE no está catastrado y no tiene sobreposición sobre lotes colindantes en el SIREC-Q. (...)”*

**2.- Superficie del Inmueble y Áreas Construidas:**



**Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2023-0710-M**

**Quito, D.M., 27 de julio de 2023**

2.1.- En Informe Técnico No. DMC-AZLD-2022-0348 de la Unidad de Catastro Administración Zonal La Delicia de marzo de 2022, consta lo siguiente:

Áreas de terreno y construcción según plano:

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA GRÁFICA DE TERRENO (M2)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M2)
143,35	12,05

2.2.- En investigación de campo se verifica la existencia de la construcción indicada en el plano, la cual es de estructura de hormigón armado con losa, mampostería enlucida. Además el lote posee cerramiento de malla sobre murete de hormigón, con puerta de acceso peatonal, también de malla (...)

**3.- Linderos y Colindantes**

Según información que consta en certificación del Presidente del Barrio San Francisco, informe técnico No. DMC-AZLD-2022-0348 y, plano geo referenciado, se tiene lo siguiente:

AREA LOTE	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
143,35 m2	Consejo Provincial Pichincha	Calle Rumiñahui	Consejo Provincial Pichincha	Sr. Alejandro Congacho
	12,46 m	13,52 m	10,52 m	11,77 m

En mapa catastral se observa que los lotes colindantes no disponen de numeración predial.

**4.- Señalamiento de proyectos a ejecutar:**

En Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DGT-UOOPP-2023-0022-M de 25 de abril de 2023, suscrito por el Jefe Zonal de Obras Públicas, que se adjunta, consta lo siguiente:

“(…) Una vez que se ha realizado la revisión correspondiente en la Unidad de Obras Públicas; se constató que, dentro de la planificación de esta Administración Zonal, no se



Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2023-0710-M

Quito, D.M., 27 de julio de 2023

*ha considerado intervenir con recursos económicos para la ejecución de los sitios antes mencionados. (...)*

### 3. BASE LEGAL:

#### Código Civil

*“Art. 605.- Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño.”*

#### Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD

*“Art. 415.- Clases de bienes.- Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.”*

*“Art. 419.- Bienes de dominio privado.- Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado. Constituyen bienes del dominio privado: c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales;”*

*“Art. 425.- Conservación de bienes.- Es obligación de los gobiernos autónomos descentralizados velar por la conservación de los bienes de propiedad de cada gobierno y por su más provechosa aplicación a los objetos a que están destinados, ajustándose a las disposiciones de este Código,”*

*“Art. 426.- Inventario.- Cada gobierno autónomo descentralizado llevará un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valorización. Los catastros de estos bienes se actualizarán anualmente.”*

*“Artículo 481 inciso 5.- (...) Para efecto del presente artículo 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 bienes mostrencos.”*



Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2023-0710-M

Quito, D.M., 27 de julio de 2023

### Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito

*“Artículo 4038.- Iniciativa.- La declaratoria y regularización de un bien inmueble mostrenco, podrá iniciarse por petición de los administrados: personas naturales o jurídicas, públicas o privadas; o, de oficio, por parte de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.”*

*“Artículo 4043.- Informes de la Administración Zonal.- 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, en 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.”*

#### 4. CRITERIO JURÍDICO:

De acuerdo a los antecedentes y normativa expuesta, se emite **CRITERIO LEGAL FAVORABLE**, para que se continúe con el trámite de declaratoria de bien mostrenco del inmueble donde se encuentran las baterías sanitarias ubicadas en el barrio San Francisco de la cabecera parroquial de Nanegalito, al ser un bien inmueble susceptible de ser declarado como tal.

Particular que comunico a Usted para los fines pertinentes.

Con sentimientos de distinguido aprecio.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Mgs. Cristian Danilo Guaicha Cordova

**DIRECTOR JURÍDICO**

**ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA - DIRECCIÓN JURÍDICA**



**Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2023-0710-M**

**Quito, D.M., 27 de julio de 2023**

Referencias:

- GADDMQ-AZLD-DGT-2023-0507-M

Anexos:

- GAD NANEGALITO(030-GADPRN-22)-1
- GAD NANEGALITO(030-GADPRN-22)-2
- GAD NANEGALITO(030-GADPRN-22)-3
- GAD NANEGALITO(030-GADPRN-22)-4
- gad\_nanegalito\_baterias\_sanitarias\_san\_francisco
- GADDMQ-AZLD-DGT-UOOPP-2023-0022-M.
- INFORME TECNICO No. AZLD-DGT-UGU-056-2023
- DOCUMENTOS BATERIAS SANITARIAS SAN FRANCISCO

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Laura Elizabeth Coello Fernandez	lecf	AZLD-DJ	2023-07-26	
Revisado por: Cristian Danilo Guaicha Cordova	CDGC	AZLD-DJ	2023-07-27	
Aprobado por: Cristian Danilo Guaicha Cordova	CDGC	AZLD-DJ	2023-07-27	

