

	Administración Zonal La Delicia	CODIGO: AZLD-DZHOP-UZGU-095-2024
	UNIDAD ZONAL DE GESTION URBANA	

INFORME TÉCNICO AZLD-DZHOP-UZGU-095-2024 UNIDAD DE GESTION URBANA

FECHA: 29 de mayo de 2024

OBJETO: Informe Técnico actualizado respecto a la solicitud de Declaratoria de Bien Mostrenco del espacio público de la Tribuna y Baterías Sanitarias ubicadas en el Barrio San Francisco de la Cabecera Parroquial de Nanegalito.

ANTECEDENTES:

1.- Mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-4953-O de 14 de noviembre de 2023, el Sr. Director Metropolitano de Bienes Inmuebles se dirigió al Sr. Administrador Zonal (E) La Delicia, en atención al Oficio No. 123-GADPRN, de 01 de agosto de 2023, ingresado en el sistema SITRA con el No. GADDMQ-DMGBI-2023-0390-E de 03 de agosto de 2023, mediante el cual el GAD Parroquial Rural de Nanegalito solicitó a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles:

“(...) Con estos antecedentes solicitamos se declare como bien mostrenco al espacio público de la tribuna y baterías sanitarias ubicadas en el Barrio San Francisco de la Cabecera Parroquial de Nanegalito.”

Luego de señalar los antecedentes respecto de las gestiones ya realizadas y citar la base normativa, artículos 4040 y 4043 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, solicitó:

“(...) Con la finalidad de continuar con el procedimiento de declaratoria de Bien Mostrenco del espacio público de la tribuna y baterías sanitarias ubicadas en el Barrio San Francisco de la Cabecera Parroquial de Nanegalito, se solicita se remita en el término máximo de 15 días, un Informe legal y técnico favorable o desfavorable conforme el artículo 4043 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. (...)”

2.- Atendiendo el requerimiento del Sr. Director Metropolitano de Bienes Inmuebles, con la información disponible, la Unidad Zonal de Gestión Urbana de la Dirección Zonal de Hábitat y Obras Públicas de la Administración Zonal La Delicia, emitió el Informe Técnico No. AZLD-DGT-UGU-150-2023 el 01 de diciembre de 2023, mismo que fue remitido a la Dirección Zonal De Asesoría Jurídica con Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DGT-2023-1132-M de 05 de diciembre de 2023.

3.- Mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1845-O de 09 de abril de 2024, el señor Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, puso en conocimiento tanto de la Administración Zonal La Delicia como de la Dirección Metropolitana de Catastro que, con Oficio No. GADDMQ-PM-2024-0982-O de 06 de marzo de 2024, Procuraduría Metropolitana, mencionó:

“(...) me permito indicar que la ficha técnica de la Dirección Metropolitana de Catastro y el informe técnico de la Dirección de Gestión de Territorio y Vivienda de la administración Zonal la Delicia, distan en los linderos del predio, por lo tanto, solicito comedamente se realicen las gestiones que sean necesarias entre dependencias con el fin de revisar y de ser el caso emitir una nueva ficha técnica, a fin de que exista concordancia con el levantamiento planímetro en cuanto a los linderos del predio referencial No. 1301903.”

Por lo que trasladó el requerimiento de la Procuraduría Metropolitana, para que el ámbito de las competencias de la Dirección Metropolitana de Catastro y de la Administración Zonal la Delicia procedan a subsanar las observaciones realizadas.

4.- La Unidad Zonal de Gestión Urbana de la Dirección Zonal de Hábitat y Obras Públicas de la AZLD, emitió el Informe Técnico No. AZLD-DZHOP-UZGU-074-2024 de 25 de abril de 2024, en el que se concluyó lo siguiente:

	Administración Zonal La Delicia	CODIGO: AZLD-DZHOP-UZGU-095-2024
	UNIDAD ZONAL DE GESTION URBANA	

“(…) De lo expuesto en el presente informe, se concluye que, tanto en el Informe Técnico de la Administración Zonal La Delicia, como en la Ficha Técnica de la Unidad de Gestión Catastro Especial, existen diferencias con las dimensiones obtenidas del plano de levantamiento planimétrico georreferenciado adjunto al Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1845-O de 09 de abril de 2024, así como dos áreas diferentes en la misma Ficha Técnica; y, considerando lo establecido en los Artículos 4041.- Ficha Técnica y 4043.- Informes de la Administración Zonal, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se sugiere que previo a la emisión de nuevos informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia se solicite a la Dirección Metropolitana de Catastro – Unidad de Gestión de Catastro Especial la revisión de la Ficha Técnica en base al plano adjunto al Oficio de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, ratificando o, de ser el caso, rectificando el contenido de la Ficha Técnica Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-0202 de 22 de enero de 2024, a efecto de que esta Administración Zonal emita los informes correspondientes en concordancia a la información emitida por la Unidad de Gestión de Catastro Especial y, posteriormente Procuraduría Metropolitana pueda emitir el criterio legal correspondiente (…).”

En base a este informe técnico, mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2024-1742-O de 09 de mayo de 2024, se solicitó a la señorita Directora Metropolitana de Catastro:

“(…) se digno disponer a quien corresponda, se proceda con la revisión de la Ficha Técnica Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-0202 de 22 de enero de 2024, según el plano del levantamiento planimétrico georreferenciado adjunto al Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1845-O de 09 de abril de 2024 y según sea el caso se ratifique la Ficha Técnica mencionada o se emita una nueva Ficha Técnica, información requerida previo a la emisión de los nuevos Informes Técnico y Legal de esta Administración Zonal (…).”

5.- Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-2024-0791-O de 16 de mayo de 2024, la Srta. Directora de Catastro, informó que la Unidad de Catastro Especial procedió a emitir la nueva Ficha Técnica Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-1033, dejando insubsistente la Ficha Técnica Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-0202. Adjunto al oficio remite la nueva ficha técnica.

INFORME ACTUALIZADO:

NORMATIVA VIGENTE

Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito en el TÍTULO IV DEL PROCEDIMIENTO DE DECLARATORIA Y REGULACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS MOSTRENCOS, CAPÍTULO II:

“(…) **Artículo 4041.- Ficha técnica.-** La Dirección Metropolitana de Catastro, en el término de 15 días, emitirá la ficha técnica que contendrá la siguiente información:

1. Área del terreno;
2. Identificación catastral, número de predio, y datos del bien inmueble;
3. Linderos, colindantes, dimensiones del área de terreno a declararse como bien mostrenco;
4. Observaciones; y,
5. Firmas de responsabilidad. (…),

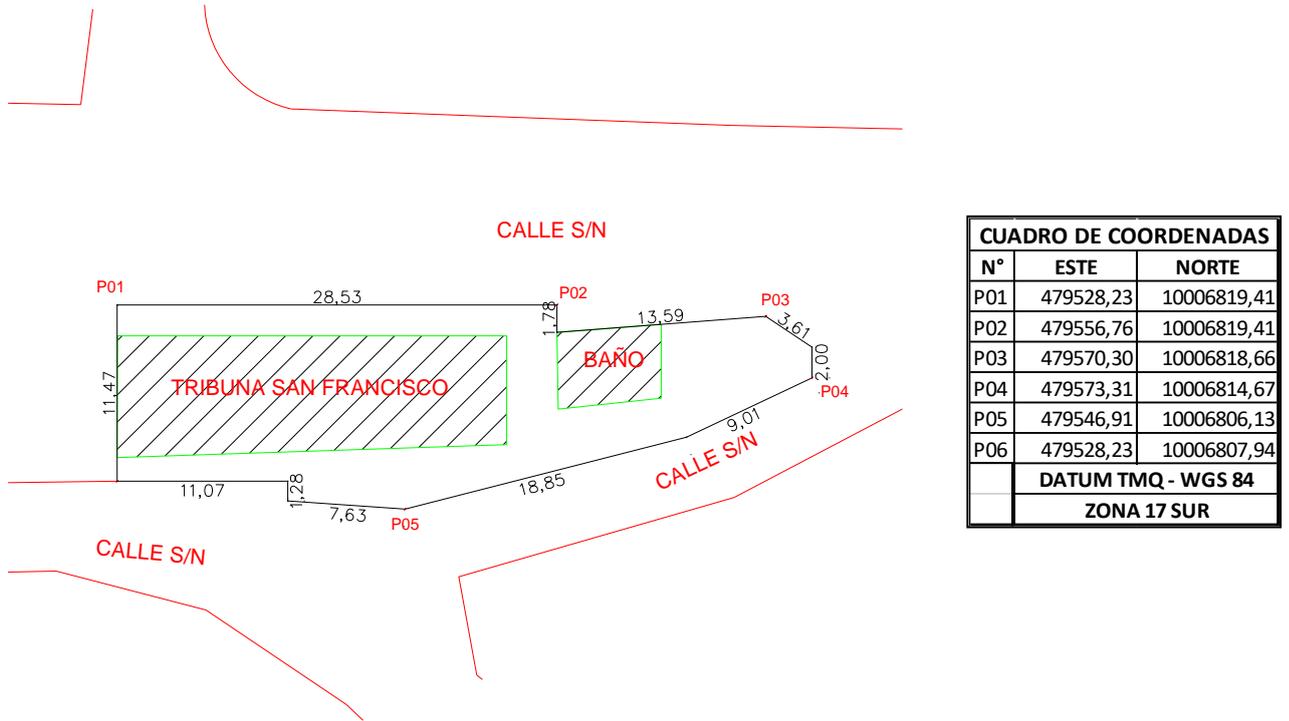
Artículo 4043.- Informes de la Administración Zonal, literal b:

“(…) **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. (…).”

DATOS TÉCNICOS Y DE INVESTIGACIÓN DE CAMPO DEL BIEN INMUEBLE

1.- Levantamiento Planimétrico

	Administración Zonal La Delicia	CODIGO: AZLD-DZHOP-UZGU-095-2024
	UNIDAD ZONAL DE GESTION URBANA	



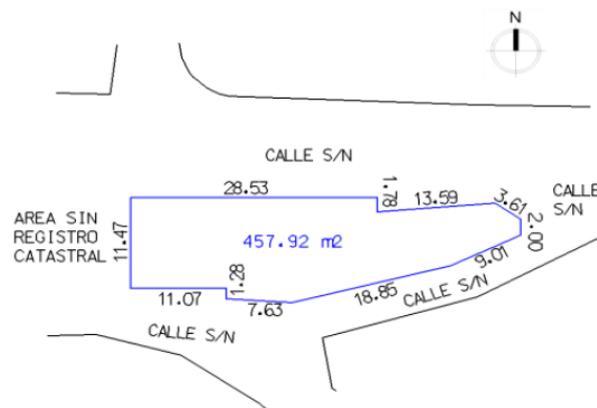
En la **Ficha Técnica Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-1033** de 15 de mayo de 2024, constan los siguientes datos técnicos e información gráfica:

FICHA TÉCNICA Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-1033	
1.- DATOS TÉCNICOS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA	
1.1.- ÁREA DE TERRENO:	
ÁREA DE TERRENO SEGÚN LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO	: 457,92 m2
1.1.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL O REFERENCIAS:	
PROPIETARIO	: ÁREA SIN REGISTRO CATASTRAL
CLAVE CATASTRAL REFERENCIAL	: 47733-12-002
PREDIO REFERENCIAL	: 1301903
RAZÓN	: SIN ANTECEDENTES SOBRE LA TITULARIDAD DE DOMINIO
1.2.- UBICACIÓN:	
PARROQUIA:	: NANEGALITO
BARRIO/SECTOR	: NANEGALITO
DEPENDENCIA ADMINISTRATIVA	: ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA
DIRECCIÓN	: 37199 ESPEJO

3.1.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA (FUENTE SIREC-Q):



3.3.- PLANO ÁREA DE TERRENO SOLICITADA (SEGÚN LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO):



2.- Superficie del Inmueble y Áreas Construidas:

2.1.- En Ficha Técnica Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-1033, consta como área del terreno, el área del levantamiento planimétrico, esto es 457.92 m².

2.2.- En inspección de campo se verificó la existencia de las construcciones indicadas en el plano: tribuna y baño. Sus características son las siguientes:

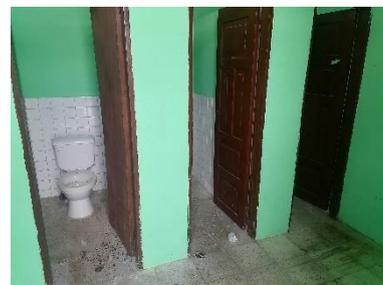
Baños (Batería Sanitaria)



Vista Frontal



Interior área de mujeres



Interior área de hombres

El área cubierta es de 33.03 m² (según plano del levantamiento), construida con estructura metálica, sobre la cual se tiene una loseta de hormigón a dos aguas. Contrapiso de H.S. con revestimiento cerámico, mampostería de bloque enlucida y pintada, con revestimiento cerámico de 1m de alto en las áreas interiores de los inodoros, urinario colectivo y lavamanos colectivo.

Se divide en dos áreas con accesos separados, una para mujeres y otra para hombres; el área de mujeres cuenta con tres inodoros con puertas de madera; el área de hombres cuenta con tres inodoros con puertas de madera y un urinario colectivo. Puertas exteriores de acceso de tool; en la parte exterior existe un lavamanos colectivo.

El estado es bueno, sin embargo requiere reposición de grifería en lavamanos colectivo y vereda perimetral.

Tribuna



Vista Frontal



Vista Posterior



Vista Lateral Izquierda



Vista Lateral Derecha

El área de la tribuna es de 189.60 m² (según plano del levantamiento). El graderío es de hormigón, construido sobre el talud ente las calles que limitan la tribuna al norte y al sur. Al interior de la tribuna existen 6 filas del graderío con huellas de 70cm y contrahuellas de 40 cm en promedio y un área de circulación en la parte superior de 1.60m; en la parte exterior, delante del murete existen dos filas más con contrahuella menores de 44 cm en promedio (ver vista lateral derecha). Los graderíos interiores están limitados por pasamanos de tubo. Desde la parte frontal existen dos graderíos de acceso; en el costado izquierdo, hacia la batería sanitaria, también existe un graderío que permite la circulación peatonal entre las calles que limitan la tribuna al norte y al sur.

La cubierta de la tribuna es de estructura metálica con techo de galvalume.

En general, el graderío y la cubierta están en buen estado, requiere mantenimiento periódico de la estructura metálica y cubierta.

3.- Linderos y Colindantes

En el cuadro siguiente, se indica los colindantes, acorde a la Ficha Técnica Nro. SHOT-DMC-UGCE-2024-1033, y el plano del levantamiento planimétrico.

	Administración Zonal La Delicia	CODIGO: AZLD-DZHOP-UZGU-095-2024
	UNIDAD ZONAL DE GESTION URBANA	

AREA LOTE	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
457.92 m2	Calle S/N	Calle S/N	Calle S/N	Área sin registro catastral
Longitudes Parciales (m)	28.53	11.07	2.00	11.47
	13.59	7.63	1.78	1.28
	3.61	18.85		
		9.01		
Longitud Total (m)	45.73	46.56	3.78	12.75

4.- Señalamiento de proyectos a ejecutar:

La Unidad Zonal de Obras Públicas de la AZLD, mediante memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DGT-UOOPP-2023-0192-M de 01 de diciembre de 2023, adjunto, informó lo siguiente:

“(...) En el espacio mencionado en Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-4953-O de 14 de noviembre de 2023: (...)“ (...) Con estos antecedentes solicitamos se declare como bien mostrenco al espacio público de la tribuna y baterías sanitarias ubicadas en el Barrio San Francisco de la Cabecera Parroquial de Nanegalito“ (...)”; no existe proyecto de Obra Pública planificado a desarrollarse ni proyecto priorizado en Asamblea de Presupuestos Participativos 2023-2024 (...)”. (Subrayado añadido)

Adicionalmente, revisado el Plan Operativo Anual 2024, a la fecha del presente informe, no existen obras planificadas en el predio solicitado para declaratoria de bien mostrenco.

Particular que informo para los fines consiguientes.

Atentamente,

Ing. Patricio Armas Yáñez
UNIDAD DE GESTIÓN URBANA