



Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DZAJ-2024-0108-M

Quito, D.M., 23 de febrero de 2024

PARA: Sr. Mgs. Byron Eduardo Carrión Almeida
Administrador Zonal La Delicia
ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA

ASUNTO: Informe legal Bien Mostrenco - predio 3768175

En atención al oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-0898-O de 21 de febrero de 2024, a través del cual el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles solicita "(...) Con la finalidad de continuar con el procedimiento de declaratoria de Bien Mostrenco del predio No. 3768175 requerido por la Administración a su cargo, gentilmente se solicita se remita en el término máximo de 3 días, el Informe legal y técnico favorable o desfavorable conforme el artículo 4043 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito (...)", manifiesto:

1.- ANTECEDENTES

Objeto del trámite: Declaratoria bien mostrenco
Solicitante: Administración Zonal La Delicia
Parroquia: Nanegalito
Predio: 3768175

2.- INFORME TÉCNICO

2.1.- Con oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-UGCE-2024-0327-O de 15 de febrero de 2024, la Dirección Metropolitana de Catastro remite el informe técnico Nro.SHOT-DMC-UGCE-2024-0388, con la información de área y linderos; señalando además: "Los datos técnicos del inmueble que constan en el presente informe técnico como: área de terreno, linderos, y ubicación, es de acuerdo al levantamiento planimétrico presentado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y en base a la información que consta en el sistema SIREC-Q a la fecha, con una área de 869,25 m²."

2.2.- En el informe técnico Nro.SHOT-DMC-UGCE-2024-0388 de 15 de febrero de 2024, la Unidad de Catastro Especial, en el numeral 1, señala:

"DATOS TÉCNICOS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA

ÁREA DE TERRENO. ÁREA DE ESCRITURA: 869,25 m²

UBICACIÓN: NANEGALITO

COLINDANTES DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA (SEGÚN LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO Y SIREC-Q):

NORTE: PROPIEDAD PRIVADA (SIN CATASTRAR) MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO - PREDIO 782578.

SUR: PROPIEDAD PRIVADA (SIN CATASTRAR) ROMERO VASCO CORNELIO RODRIGO Y OTROS.

ESTE: PROPIEDAD PRIVADA (SIN CATASTRAR) CALLE SIN NOMBRE DIAZ RUALES JOSÉ ELÍAS Y HDROS.

OESTE: CALLE PICHINCHA PROPIEDAD PRIVADA (SIN CATASTRAR) INDA NOLIVOS ARCOS JOSÉ AMABLE, BARAHONA RUALES PEDRO ISMAEL, PERUGACHI CAÑAR EDWIN ALEJANDRO."

2.3.- Con oficio Nro. GADDMQ-RPDMQ-DC-2024-1020-OF de 21 de febrero de 2024, el Registro de la Propiedad remite el certificado de búsqueda con número de trámite 2724159 sobre el predio 3768175, mismo que en su parte pertinente menciona: "CON LOS DATOS CONSIGNADOS NO SE ENCUENTRA INSCRITO CONTRATO ALGUNO, EN LOS ASIENTOS REGISTRALES Y ARCHIVOS DEL RPDMQ".



Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DZAJ-2024-0108-M

Quito, D.M., 23 de febrero de 2024

2.4.- Con memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DZHOP-2024-0193-M de 22 de febrero de 2024, el Director Zonal de Hábitat y Obras Públicas remite el informe técnico AZLD-DZHOP-UZGU-030-2024, elaborado por la Unidad Zonal de Gestión Urbana, mismo que señala“(…) la información establecida en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito. Artículo 4043.- Informes de la Administración Zonal, literal b. Información técnica e investigación de campo.”.

2.5.- “Superficie del Inmueble y Áreas Construidas: Del levantamiento georreferenciado y según consta en informe técnico Nro.SHOT-DMC-UGCE- 2024-0388, se tiene: área total 869,25 m2. En inspección se observó la existencia de una construcción en dos plantas y un subsuelo, estructura de hormigón armado y metálica, con mampostería de bloque enlucida y pintada. Según lo observado y acorde a planos existentes en la Administración Zonal La Delicia, el detalle de los ambientes en el área construida es el siguiente: 1) Subsuelo: Auditorio. 2) Planta baja: Recepción, sala de espera, oficinas y baños para hombres, mujeres y discapacitados. 3) Planta Alta: Ludoteca, aula de gastronomía, sala de lectura, cibernario y aula de uso múltiple; baños para hombres y mujeres.”

2.6.- “Del plano georreferenciado e informe técnico Nro.SHOT-DMC-UGCE-2024-0388, se tiene la siguiente información:”

AREA	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
869,25 m2	Propiedad Privada (sin catastrar) MDMQ –predio 782578	Propiedad Privada (sin catastrar) Romero Vasco Cornelio Rodrigo y Otros	Propiedad Privada (sin catastrar). Calle sin nombre. Dias Ruales José Elias y Hdros.	Calle Pichincha. Propiedad Privada (sin catastrar) Inda Nolivos Arcos José Amable, Barahona Ruales Pedro Ismael, Perugachi Cañar Edwin Alejandro.
	21,31 m	26,15 m	26,66 m	Calle Pichincha 6,56 m Propiedad privada 36.52 m

- Linderos tomados del Informe de Catastros y, longitudes del plano georreferenciado.

2.7.- “Señalamiento de proyectos a ejecutar:

Según consta en Memorando No. GADDMQ-AZLD-2024-0052-M de 29 de enero de 2024, en el predio No. 3768175 corresponde al predio donde venía funcionando la Delegación Noroccidental que actualmente pertenece a la Administración Zonal La Delicia; actualmente destinado para el funcionamiento de la Nueva Administración Zonal en el CHOCO ANDINO.

Según información de la Unidad Zonal de Obras Públicas, en el predio antes mencionado no se ha considerado la ejecución de ningún proyecto. Las obras consideradas en el POA, corresponden a otros sitios de la parroquia de Nanegalito.”

3.- BASE LEGAL

3.1.- Código Civil

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

3.2.- 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



Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DZAJ-2024-0108-M

Quito, D.M., 23 de febrero de 2024

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.”.

3.3.- 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 de la 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 predio No.3768175, edificación que será destinada para el funcionamiento de la nueva Administración Zonal en el Choco Andino, al ser un bien inmueble susceptible de ser declarado como tal.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DZAJ-2024-0108-M

Quito, D.M., 23 de febrero de 2024

Documento firmado electrónicamente

Mgs. José Antonio Saud Sacoto
DIRECTOR ZONAL DE ASESORÍA JURÍDICA
ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA - DIRECCIÓN ZONAL DE ASESORÍA JURÍDICA

Referencias:

- GADDMQ-AZLD-DZHOP-2024-0193-M

Anexos:

- 1.1 GADDMQ-DMGBI-2024-0794-O.pdf
- 1.4.1 2724159.pdf
- 1.3 GADDMQ-DMGBI-2024-0857-O.pdf
- 1.4 GADDMQ-RPDMQ-DC-2024-1020-OF.pdf
- plano en formato PDF.
- plano en formato DWG.
- 1.2.1 informe_tecnico-__nro._shot-dmc-ugce-2024-0388-signed-signed.pdf
- 1.2 GADDMQ-SHOT-DMC-UGCE-2024-0327-O.pdf
- 4 fojas, cedula catastral
- INFORME TECNICO No. AZLD-DZHOP-UZGU-030-2024-signed.pdf

Copia:

Srta. Mgs. Ingrid Rafaela Castillo Rodriguez
Servidor Municipal 10
ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA - DIRECCIÓN ZONAL DE ASESORÍA JURÍDICA

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Ingrid Rafaela Castillo Rodriguez	ircr	AZLD-DZAJ	2024-02-23	
Aprobado por: José Antonio Saud Sacoto	JASS	AZLD-DZAJ	2024-02-23	

