



Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2023-0636-M

Quito, D.M., 14 de julio de 2023

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

**ASUNTO:** INFORME LEGAL DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO,  
PREDIO 278549

**OBJETO DEL TRÁMITE:** DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO  
**SOLICITANTE:** DIRECCIÓN METROPOLITANA DE  
GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES  
**PREDIO:** 278549  
**CLAVE CATASTRAL** 1581215044  
**PARROQUIA** San Antonio de Pichincha

En atención a lo señalado en el oficio No. 0457-2020-GADPRSAP de 13 de octubre de 2020, mediante el cual el GAD San Antonio de Pichincha, solicita que el inmueble referido sea transferido al patrimonio del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de San Antonio de Pichincha, a Usted señalo lo siguiente:

#### 1. ANTECEDENTES:

Mediante oficio No. 0457-2020-GADPRSAP de 13 de octubre de 2020, el GAD San Antonio de Pichincha, solicita que el inmueble con número de predio 278549, clave catastral 1581215044, sea transferido al patrimonio del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de San Antonio de Pichincha, amparados en la disposición general quinta del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD.

Informe Técnico No. 34-UZGT-2022 de 9 de mayo de 2022, suscrito por el Arq. Galo Cruz de la Unidad de Gestión Territorial, quien señala: “(...) *En base al memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-UC-2020-0121-N, emitido por la Unidad de Catastro, respecto al estado de propiedad del predio 278549, donde viene funcionando el GAD Parroquial de San Antonio, se desprende que no existe antecedente histórico de dominio sobre titularidad del mismo. (...) Realizada la inspección al sitio, revisión del sistema SIREC-Q, se informa lo siguiente: (A fin de continuar con el proceso establecido en el Artículo 3642, del código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, se emite criterio técnico favorable mismo que contiene los datos, superficie, cabida, linderos y colindantes que constan en el Catastro Municipal, adicionalmente se informa que no existe ningún proyecto planificado en el predio No. 278549 contemplado en el plan operativo anual.*”



Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2023-0636-M

Quito, D.M., 14 de julio de 2023

## 2. BASE LEGAL:

La normativa vigente, dispone:

### CÓDIGO CIVIL

El artículo 605 del Código Civil, determina que aquellos bienes inmuebles cuyo propietario no puede ser determinado, y que se encuentran dentro de los límites nacionales, pasan a ser parte del Estado y por ende de los Municipios o Gobiernos Autónomos Descentralizados o Metropolitanos. Al ser la propiedad privada un derecho reconocido por la Constitución de la República del Ecuador, es necesario que para declarar un bien como mostrenco se cumplan requisitos que no vulneren estos derechos, por consiguiente antes de incorporar al patrimonio municipal como un bien de dominio privado se deberá demostrar que es un bien inmueble que carece de título de dominio sea que esté ocupado, abandonado, vacante, de manera que se precautele posibles derechos de los particulares sobre el bien materia de la declaratoria o regularización. Sin embargo, si aparece el dueño del inmueble declarado mostrenco y justifica su titularidad de dominio, antes de que la entidad pública lo haya enajenado, le será restituido.

### CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN

El inciso quinto del artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: “se entienden como bienes mostrencos aquellos inmuebles que carecen de dueño conocido; y que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los procedimientos para regularizarlos.

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

El artículo. 426, dispone: “*Inventario. - Cada Gobierno Autónomo Descentralizado llevará un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valoración. Los catastros de estos bienes se actualizarán anualmente.*”

El artículo 415, refiere: “*Clases de Bienes. -Son bienes de los Gobiernos Autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio-*



Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2023-0636-M

Quito, D.M., 14 de julio de 2023

*Los bienes se dividen en bienes de dominio privado y bienes de dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público”*

El literal c) del artículo 419, determina como: *“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. determina: Constituyen bienes del dominio privado: (...) c) los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales. (...)”*

**CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
TÍTULO IV DEL PROCEDIMIENTO DE DECLARATORIA Y  
REGULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS MOSTRENCOS  
CAPÍTULO I.**

El artículo 4033, señala: *“Objeto.- El presente Título tiene por objeto determinar los mecanismos y procedimientos para declarar y regularizar bienes inmuebles urbanos mostrencos y su incorporación al catastro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como bienes de dominio privado. “*

El artículo 4034, refiere: *“Ámbito. - El presente Título se aplicará en la circunscripción territorial urbana del Distrito Metropolitano de Quito.”*

En el artículo 4035, consta: *“Bien mostrenco.- Son aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, es decir todo aquel bien inmueble sobre el que no existe título de dominio inscrito en el Registro de la Propiedad, demostrado mediante el certificado respectivo conferido por dicha entidad. “*

El artículo 4036, dispone: *“Competencia. - La autoridad competente para declarar y regularizar un bien inmueble como bien mostrenco es el Concejo Metropolitano de Quito, una vez cumplido el procedimiento establecido en el presente Título. “*

El artículo 4043, determina: *“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.*



**Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2023-0636-M**

**Quito, D.M., 14 de julio de 2023**

*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.”*

**3. CRITERIO LEGAL:**

En virtud al requerimiento realizado por el GAD de San Antonio de Pichincha, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite **CRITERIO LEGAL FAVORABLE PARA LA DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO** del predio No. 278549, con clave catastral No. 1581215044, ubicado en la parroquia de San Antonio de Pichincha, al no existir antecedentes históricos de dominio o propiedad es un inmueble susceptible de ser declarado como bien mostrenco. Particular que pongo en conocimiento de su Autoridad para los fines pertinentes.

Con sentimientos de distinguido aprecio.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Mgs. Cristian Danilo Guaicha Cordova  
**DIRECTOR JURIDICO/FUNCIONARIO DIRECTIVO 7**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA - DIRECCIÓN JURÍDICA**

Referencias:

- GADDMQ-AZLD-DGT-2022-0308-M

Anexos:

- AZLD2488-2020
- SUMILLA DJ Y DGT (23).PDF
- INF. TEC 04-UZGT-BIEN MOSTRENCO SAN ANTONIO -signed.pdf
- INF. TEC 34-UZGT-BIEN MOSTRENCO SAN ANTONIO-signed.pdf

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Sandra Carmita Salgado Robayo	scsr	AZLD-DJ	2023-07-14	
Revisado por: Cristian Danilo Guaicha Cordova	CDGC	AZLD-DJ	2023-07-14	
Aprobado por: Cristian Danilo Guaicha Cordova	CDGC	AZLD-DJ	2023-07-14	



**Memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DJ-2023-0636-M**

**Quito, D.M., 14 de julio de 2023**

