



ORDENANZA METROPOLITANA No. 039-2022

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Según lo dispone el artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), bienes mostrencos son aquellos que “carecen de dueño conocido”. En este caso, el Registro de la Propiedad es la unidad que debe emitir el informe de titularidad del mismo, para ello el artículo 3674, numeral 4, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, como uno de los informes necesarios para la declaratoria y regularización de bienes mostrencos, establece la presentación: “4. Informe emitido por el Registro de la Propiedad sobre la titularidad del predio, el cual deberá contener los certificados de búsqueda y de hipotecas y gravámenes, debidamente actualizados del inmueble a ser declarado como mostrenco.”.

El certificado de hipotecas y gravámenes es emitido por el Registro de la Propiedad en el caso que existan datos de propiedad inscrita referente a un predio. De tal manera que: “Si el predio tuviese título inscrito ya no podría ser considerado como mostrenco”.

El bien inmueble sujeto a tramitación de declaratoria y regularización como bien mostrenco, no debe tener datos de titularidad respecto de un dueño, para que sea susceptible ser declarado como tal. Por lo tanto, no es posible la emisión del mencionado certificado por parte del Registro de la Propiedad, siendo improcedente su presentación como parte del trámite.

La no existencia dentro del expediente de declaratoria y regularización de bienes mostrencos, de este certificado, ha sido motivo de controversia, incluso en el Concejo Metropolitano; pese a existir informe favorable de la Procuraduría Metropolitana y dictamen favorable de la correspondiente Comisión de Propiedad y Espacio Público, para que se declare como mostrenco un bien, han existido votos en abstención.

Esto conlleva a que exista incertidumbre, en un tema de propiedad donde debe haber absoluta certeza y precisión.

Por esta razón, es necesario que el numeral 4 del artículo 3674, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, sea debidamente reformado, para que responda a la realidad jurídica y legal.

El artículo 3674, se encuentra ubicado en el Capítulo II, “PROCEDIMIENTO DE DECLARATORIA Y REGULARIZACIÓN DE BIEN INMUEBLE MOSTRENCO”; TÍTULO IV “DEL PROCEDIMIENTO DE DECLARATORIA Y REGULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS MOSTRENCOS”; LIBRO IV.6 “DE LA PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO”.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 039-2022

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 82 de la Constitución de la República establece que: *“El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”;*
- Que,** el artículo 226 de la Constitución dispone que: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”;*
- Que,** el artículo 240 de la Constitución establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”;*
- Que,** la Constitución, en su artículo 264, numeral 1, establece que serán competencias exclusivas de los gobiernos municipales, sin perjuicio de otras que determine la ley: *“1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural”;*
- Que,** según lo dispuesto por el artículo 266, en concordancia con el artículo 264, numeral 2, de la Constitución, es competencia de los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos: *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;*
- Que,** el artículo 266, segundo inciso de la Constitución establece que los gobiernos de los distritos metropolitanos *“En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales”;*
- Que,** el artículo 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito dispone: *“Le corresponde especialmente, al Concejo Metropolitano:*
- 1) Decidir, mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito, a la prestación de servicios públicos y a la promoción cultural de la comunidad, así como las cuestiones referentes a otras materias que según la Ley sean de competencia municipal;*
 - 2) Aprobar el plan de desarrollo metropolitano y establecer, mediante Ordenanza y con competencia exclusiva y privativa dentro del Distrito, normas generales para la regulación*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 039-2022

del uso y aprovechamiento del suelo, así como para la prevención y el control de la contaminación ambiental”;

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante “COOTAD”, señala: *“Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley”;*

Que, el literal a) del artículo 87 del COOTAD, establece como atribución del Concejo Metropolitano: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones (...)”;*

Que, el artículo 419 del COOTAD, dispone que constituyen bienes del dominio privado: *“c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales”;*

Que, el inciso quinto del Art. 481 de COOTAD dispone: *“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”;* y,

En ejercicio de las atribuciones que confieren los artículos 87, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 8 de la Ley de Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito expide la siguiente:

ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA AL ARTICULO 3674, NUMERAL 4, DEL CAPÍTULO II, TÍTULO IV, LIBRO IV.6 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, QUE TRATA DEL INFORME DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD SOBRE LA TITULARIDAD DEL PREDIO, COMO REQUISITO PARA LA DECLARATORIA Y REGULARIZACION DE BIENES MOSTRENCOS

Artículo Único. - Sustitúyase el numeral 4 del artículo 3674, Informes para la declaratoria y regularización, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, por el siguiente texto:

“4. Informe emitido por el Registro de la Propiedad sobre la titularidad del predio, el cual deberá contener el certificado de búsqueda, debidamente actualizado del inmueble a ser declarado como mostrenco”.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 039-2022

Disposición final. - La presente Ordenanza Metropolitana Reformativa, entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y página web institucional.

Dada, en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, a los trece días del mes de septiembre del año dos mil veintidós.

Ab. Pablo Antonio Santillán Paredes
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

En mi calidad de Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifico que la presente ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito, en dos debates, correspondientes a las sesiones Nos. 213 Ordinaria, de 12 de abril de 2022; y 245 ordinaria, de 13 de septiembre de 2022.

Ab. Pablo Antonio Santillán Paredes
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO. - Distrito Metropolitano de Quito, 20 de septiembre de 2022.

EJECÚTESE:

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 20 de septiembre de 2022.

Ab. Pablo Antonio Santillán Paredes
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO