



*Andrea Hidalgo Maldonado*

CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-HMA-2021-0421-O**

**Quito, D.M., 28 de julio de 2021**

**Asunto:** Iniciativa de proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DEL LIBRO IV.6, TÍTULO IV, CAPÍTULO I Y CAPÍTULO II, DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 001 DE 29 DE MARZO DE 2019 QUE EXPIDE EL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, LA CUALES ESTABLECEN LAS GENERALIDADES Y EL PROCEDIMIENTO DE DECLARATORIA Y REGULARIZACIÓN DE

Señor Abogado  
Pablo Antonio Santillan Paredes  
**Secretario General del Concejo Metropolitano**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

Por medio del presente, en virtud de lo señalado en el artículo 88, literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y el artículo 13 literal a) de la Resolución de Concejo C074 de 08 de marzo de 2016, por medio del presente me permito remitir la iniciativa del Proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DEL LIBRO IV.6, TÍTULO IV, CAPÍTULO I Y CAPÍTULO II, DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 001 DE 29 DE MARZO DE 2019 QUE EXPIDE EL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, LA CUALES ESTABLECEN LAS GENERALIDADES Y EL PROCEDIMIENTO DE DECLARATORIA Y REGULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS MOSTRENCOS."; y, solicito a usted que una vez calificado, sea puesto en conocimiento de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, previo a su tratamiento en el seno del Concejo Metropolitano.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



*Andrea Hidalgo Maldonado*

CONCEJALA METROPOLITANA DE QUITO

**Oficio Nro. GADDMQ-DC-HMA-2021-0421-O**

**Quito, D.M., 28 de julio de 2021**

*Documento firmado electrónicamente*

Ing. Andrea Hidalgo Maldonado  
**CONCEJALA METROPOLITANA**

Anexos:

- Proyecto de Ord. Bienes Mostrencos.docx



Documento Firmado  
electrónicamente por  
ANDREA HIDALGO  
MALDONADO



## **Exposición de Motivos:**

Se conoce como mostrencos a los bienes inmuebles que carecen de título de propiedad, esto quiere decir que los mismos no tienen dueño con escrituras y que podrían pasar a formar parte de patrimonio de Quito.

Actualmente, el procedimiento de regularización de bienes mostrencos es largo y pasa por la revisión de varias entidades municipales para que finalmente, la Comisión de Propiedad y Espacio Público emita informes, con fundamentos técnicos y legales, y virtud de aquello el Concejo Metropolitano apruebe o niegue, mediante ordenanza, la declaratoria de un bien como mostrenco.

El 04 de mayo de 2017 fue aprobada la Ordenanza 0169, que estableció el procedimiento de declaratoria de regularización de bienes inmuebles urbanos mostrencos. Esta Ordenanza, ahora incorporada al Código Municipal, ayudó a brindar seguridad jurídica, al ente público, y a las personas que podrían verse afectadas con la declaratoria de bien mostrenco; sin embargo, la regularización, al ser un tema particular y no general debe ser tramitada por los entes municipales competentes con el fin de ser un procedimiento administrativo ágil y rápido que permita que el bien inmueble declarado como mostrenco, pueda pasar al patrimonio municipal y ser usado como mejor se considere, vendido, adjudicado, permutado o utilizado con fines comunitarios.

En Quito existen casos de inmuebles de los años 1700 o 1800 que nunca fueron inscritos en el Registro de la Propiedad. Al existir tal cantidad de bienes inmuebles que carecen de título de propiedad y que nunca han sido inscritos en el Registro de la Propiedad se requiere que la declaratoria de regularización de bienes inmuebles mostrencos sea un procedimiento fácil de realizar y netamente administrativo.

## **CONSIDERANDO**

**Que**, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos tienen facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

**Que**, el numeral 9, del artículo 264 de la Norma Suprema, establece que es competencia exclusiva de los gobiernos municipales formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

**Que**, el artículo 266 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: *"Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de*

*competencias. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales";*

**Que**, el artículo 321 de la Carta Magna determina que: *"El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental";*

**Que**, el artículo 605 del Código Civil dispone que: *"Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas en los límites territoriales, carecen de otro dueño";*

**Que**, el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD") establece que: *"(...) Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros (...);"*

**Que**, el artículo 414 del COOTAD, en su parte pertinente establece que constituyen patrimonio de los gobiernos autónomos descentralizados los bienes muebles e inmuebles que adquiera a cualquier título;

**Que**, el artículo 415 de la norma predicha, determina que son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio, y se dividen en, bienes de dominio privado y bienes de dominio público;

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

**Que**, la Norma Ibídem en su artículo 426 señala que: *"(...) 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";*

**Que**, el inciso quinto del artículo 481 del COOTAD establece que se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; y que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizarlos;

**Que**, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su artículo 85, literal a), en concordancia con el artículo 87, literal a) del mismo cuerpo normativo, señala: *"Para los efectos de esta Ley, la propiedad rural es la titularidad de dominio que da derecho a usar, gozar y disponer, de acuerdo con la Constitución y la Ley, de la tierra que tiene aptitud agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, de conservación agraria, recreación y ecoturismo. (...) Son formas de propiedad de la tierra, para los efectos de la presente Ley, las siguientes: (...) a) Propiedad estatal. Constituida por las tierras de propiedad*

*de las entidades del sector público, incluyendo las tierras rurales que formando parte del territorio nacional, carecen de dueño; (...)"*;

**Que**, el artículo 26 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito determina que: *"La decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del distrito metropolitano. Las dependencias del Estado y las demás instituciones del sector público, no podrán ejecutar planes o proyectos que impliquen construcciones, edificaciones u obras de infraestructura, ni aún las destinadas al servicio público, sino de acuerdo con la planificación distrital y previa autorización de la administración del Distrito Metropolitano, según las normas de esta Ley"*; y,

**En ejercicio de las atribuciones que confieren los artículos 240, numeral 1; y 264 de la Constitución; artículo 87, literal a) y 332 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:**

**ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DEL LIBRO IV.6, TÍTULO IV, CAPÍTULO I Y CAPÍTULO II, DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No. 001 DE 29 DE MARZO DE 2019 QUE EXPIDE EL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, LA CUALES ESTABLECEN LAS GENERALIDADES Y EL PROCEDIMIENTO DE DECLARATORIA Y REGULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS MOSTRENCOS.**

**Artículo 1.-** En el Libro IV.6, Título IV, Capítulo I "Generalidades", sustitúyase el artículo 3635 del Código Municipal, por el siguiente texto:

*"Competencia.- La autoridad competente para declarar y regularizar un bien inmueble como bien mostrenco es la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, una vez cumplido el procedimiento establecido en el presente Título"*.

**Artículo 2.-** En el Libro IV.6, Título IV, Capítulo I "Del Procedimiento de Declaratoria y Regularización de Bien Inmueble Mostrenco ", sustitúyase el artículo 3636 del Código Municipal, por el siguiente texto:

*"Procedimiento.- El trámite para la declaratoria y regularización de bienes inmuebles mostrencos estará a cargo de la Dirección Metropolitana de Gestión*

de Bienes Inmuebles, dependencia que solicitará los informes técnicos y legales, de acuerdo a lo establecido en el presente Título, para el efecto actuará en coordinación con: la Dirección Metropolitana de Catastro, Administraciones Zonales, Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, Dirección de Servicios Ciudadanos, Procuraduría Metropolitana y el Registro de la Propiedad. Conforme lo establece el ordenamiento jurídico, la declaratoria se realizará mediante resolución de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles”.

**Artículo 3.-** En el Libro IV.6, Título IV, Capítulo II “Procedimiento de Declaratoria y Regularización de Bien Inmueble Mostrenco”, sustitúyase el artículo 3645 del Código Municipal, por el siguiente texto:

*“Resolución.- La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, una vez conocidos los informes técnicos y legales descritos en los artículos precedentes, y en caso de que sea pertinente la declaratoria y regularización del bien inmueble mostrenco, solicitará que un extracto en el cual se indiquen los datos del bien que va a ser declarado como bien inmueble mostrenco, sea publicado inmediatamente, por la Secretaría de Comunicación, con la finalidad de que se garantice el debido proceso, y que se comunique a la comunidad sobre la posible declaratoria de bien inmueble mostrenco; en un medio de comunicación escrito de amplia circulación en el país, por una sola vez; así mismo se publicará dicho extracto de manera inmediata, en la cartelera de la Administración Zonal correspondiente, en la Dirección de Servicios Ciudadanos y en la Dirección Metropolitana de Catastro de la Administración Central por lo menos durante 8 días consecutivos.*

*Una vez realizadas las publicaciones correspondientes, estas conjuntamente con los informes, pasarán para conocimiento y resolución de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.*

*En el caso de que no sea pertinente la regularización, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, emitirá la respectiva resolución de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente.*

*Cualquier persona natural o jurídica, entidad pública o privada, que se creyere afectada por la posible declaratoria de un bien inmueble mostrenco, en cualquier momento del proceso podrá presentar su reclamación, adjuntando los documentos establecidos en el artículo IV.6.184 sobre la revocatoria o modificatoria de la Resolución de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles del presente Título, con lo cual una vez demostrada la titularidad de dominio automáticamente se suspenderá el procedimiento iniciado.”*

**Artículo 4.-** En el Libro IV.6, Título IV, Capítulo II “Del Procedimiento de Declaratoria y Regularización de Bien Inmueble Mostrenco ”, sustitúyase el artículo 3646 del Código Municipal, por el siguiente texto:

*“Resolución de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.- Luego de conocidos los informes pertinentes, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, resolverá aprobar o negar la declaratoria de bien inmueble mostrenco y por ende su regularización.*

*En el caso de que la resolución de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles apruebe la declaratoria y regularización de un bien mostrenco, esta deberá contener lo siguiente:*

- 1. Declaratoria del bien inmueble mostrenco y la disposición de incorporación en el inventario de propiedad municipal, bajo la categoría de bien inmueble de dominio privado;*
- 2. Publicación del extracto de la resolución; y,*
- 3. Encargo a la Procuraduría Metropolitana para la protocolización e inscripción de la resolución en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.”*

**Artículo 5.-** En el Libro IV.6, Título IV, Capítulo II “Del Procedimiento de Declaratoria y Regularización de Bien Inmueble Mostrenco ”, sustitúyase el artículo 3648 del Código Municipal, por el siguiente texto:

*“Revocatoria o modificación de la Resolución de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles .- Las personas que se consideren afectadas por la declaratoria de bien inmueble mostrenco, tendrán un término de 15 días contados desde la publicación de la resolución, para que presenten su solicitud de revocatoria o modificación de la resolución, de manera escrita, las mismas que estarán dirigidas a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles , y que lo presentarán en la misma para que sea remitida para su análisis y resolución, adjuntando los siguientes documentos:*

- 1. Copia certificada de la escritura pública con la que demuestre el dominio del inmueble declarado como bien mostrenco, en la que deberá constar la respectiva razón de inscripción en el Registro de la Propiedad;*
- 2. Certificado de gravamen actualizado del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito; y,*
- 3. Copia del último pago del impuesto predial, del bien.*

*La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, requerirá a las dependencias que emitieron los informes para la declaratoria de*

*bien mostrenco, su ratificación o rectificación, los mismos que deberán ser entregados en el término de 15 días, para resolver aceptar o negar la solicitud, cuya resolución no será susceptible de admitir recurso alguno en la vía administrativa.*

*De haber justificado el reclamante, en legal y debida forma su derecho de dominio sobre el inmueble que hubiere sido declarado como bien mostrenco, habrá lugar a la revocatoria de tal resolución.”*

**Disposición Final.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y en la página web institucional y en el Registro Oficial.