

INFORME LEGAL No. 027-DAJ-AMZT-2020
DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO PREDIO N° 132503

FECHA: 27 de mayo de 2020

Mediante oficio GADDMQ-DMGGBI-2020-0757-O emitido por la Dirección de Bienes Inmuebles señala: *“La Administración Zonal Tumbaco con oficio No. GADDMQ-AZT-2020-0504-O de 10 de marzo de 2020, remitió a esta Dirección Metropolitana el informe técnico y legal respecto a la declaratoria de bien mostrenco del predio No. 132503 con clave catastral No. 10219-03-010, mediante el cual emite criterio Favorable para la declaratoria de Bien Mostrenco al área global. Por lo que, se solicita se sirva disponer a quien corresponda ratifique o rectifique el informe antes mencionado debido a que el área a declararse como bien mostrenco corresponde a un área parcial de 617,20 m2 (LOTE 2) del predio No. 132503(plano físico y digital).*

ANTECEDENTES:

De la documentación adjunta se desprende que:

1. Mediante oficio 19-23-027—GADTUMBACO del 04 de junio de 2019, ingresado con el ticket N° 2019-082271/2019-082271, la Abogada Lorena Brito Presidenta del Gobierno Autónomo Descentralizado de Tumbaco, solicita información relacionada con el título de propiedad del predio N° 132503.
2. Mediante oficio N° DMGGBI-2018-03436 del 9 de octubre de 2018, CPA. Roberto Guevara T., Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles del MDMQ, solicita a la Ing. Geovanna Chávez, Directora Metropolitana de Catastro se informe sobre la propiedad del predio N° 132503 y sobre su ingreso al catastro inmobiliario del Distrito. En este oficio manifiesta que en los archivos que posee la Dirección a su cargo no existen documento alguno de propiedad municipal sobre el referido predio.
3. A través del oficio N° DMC-CE-13977 del 5 de noviembre de 2018, el Ing. Erwin Arroba Padilla, Coordinador de Gestión Especial Catastral, informa al CPA. Roberto Guevara T., Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles del MDMQ, que el Predio N° 132503 clave catastral 10219-03-010 ubicado en el sector Tumbaco Cabecera, parroquia de Tumbaco, “consta como municipal, por recorrido sin antecedentes de dominio según Sistema Rehosting”, y también según el sistema catastral SIREC-Q. Se adjunta una ficha catastral en la que consta que el predio es URBANO.
4. Con Oficio N° 19-23-027-GAD TUMBACO de fecha 04 de junio de 2019, suscrito por la Abg. Lorena Brito, Presidenta del Gobierno Autónomo Descentralizado de Tumbaco, solicita *“se autorice declarar como bien mostrenco el predio correspondiente al estadio*

Alfonso Peñaberrera; para proceder como GAD Parroquial empezar la recuperación de este espacio público conjuntamente con la comunidad, en vista de que carecemos de infraestructura para la realización de eventos masivos tanto sociales, culturales como deportivos”.

5. Mediante oficio N° DMGBI-2018-03874 de fecha 14 de noviembre de 2018, mediante el cual indica: *“informo que mediante oficio GMGBI-2018-03436 del 09 de octubre de 2018, se solicita a la Dirección Metropolitana de Catastro, la ficha técnica del predio N° 132503 con clave catastral 10219-03-010, la misma que se adjunta en informe que el inmueble, materia de su consulta, consta registrado a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, pero existen antecedentes de dominio.*

En virtud de lo indicado, sírvase encontrar el informe correspondiente de acuerdo a la Ordenanza 0169, sancionada el 18 de mayo de 2018, para el inicio del proceso de declaratoria de bien mostrenco.”.

6. Mediante Memorando N° AMZT-DGT-2019-0734 del 3 de julio del 2019, se emite *“CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE PARA LA DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO del predio N° 132503, con clave catastral N° 10219-03-010, ubicado en el sector Tumbaco Cabecera, parroquia de Tumbaco, con un área total del predio de 10984,27 metros cuadrados conforme el levantamiento topográfico georreferenciado realizado.*

Se solicita el criterio legal para que se continúe con el proceso correspondiente.

Se remite el Informe Técnico N° AMZT-DGT-TV/2019/033.”.

7. Mediante Memorando N° GADDMQ-AZT-DAJ-2019-0266-M de fecha 22 de agosto de 2019, el Director de Asesoría Jurídica manifiesta: *“En referencia a los trámites 2018-145929 y 2019-082271, con la finalidad de cumplir lo dispuesto en la Ordenanza metropolitana N° 001 que contiene el Código Municipal del MSMQ, solicito comedidamente informar si el predio N° 132503 con clave catastral N° 10219-03-010, existe o no algún proyecto a ejecutarse”.*
8. Mediante Memorando N° GADDMQ-AZT-2019-007-M de fecha 26 de agosto de 2019, se solicita a la Unidad de Obras Públicas de la Administración Zonal *“...solicito comedidamente informar si el predio N° 132503 con clave catastral N° 10219-03-010, existe o no algún proyecto a ejecutarse”.*
9. Mediante Memorando N° GADDMQ-AZT-UOP-2019-0007-M de fecha 24 de septiembre de 2019, se informa: *“... le comunico que en el POA 2019, no se encuentra contemplado realizar intervención alguna por parte de la Administración Municipal Zona Tumbaco”.*

CRITERIO TÉCNICO:

Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DGT-2020-0158-M de 27 de mayo de 2020, suscrito por el Arq. Fabián Valencia, remite el Informe Técnico N° AMZT-DGT-TV/2020/331 de 27 de mayo de 2020, para la declaratoria de bien mostrenco del predio N° 132503, ubicado en la parroquia de Tumbaco, que en el apartado de conclusiones establece: *“Con estos antecedentes la Unidad Administrativa de Territorio y Vivienda a través de la Dirección de Gestión del Territorio, una vez revisados los sistemas informáticos, sistema catastral, Ordenanzas Metropolitanas vigentes, emite **CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE PARA LA DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO** del predio N° 132503, con clave catastral N° 10219 03 010, ubicado en el sector Tumbaco Cabecera, parroquia de Tumbaco, con un área total del predio de 10984.27 metros cuadrados conforme el levantamiento topográfico georreferenciado realizado.*

Además se comunica que no se encuentra contemplado realizar intervención alguna por parte de la Administración Municipal Zona Tumbaco, de acuerdo al cuadro de Obras definido en POA 2020, remitido por la Unidad de Obras Públicas.”

NORMATIVA LEGAL APLICABLE:

Código Civil:

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

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

Artículo Art. 414.- *“Patrimonio.- Constituyen patrimonio de los gobiernos autónomos descentralizados los bienes muebles e inmuebles que se determinen en la ley de creación, los que adquieran en el futuro a cualquier título, las herencias, legados y donaciones realizadas a su favor,”...*

Artículo 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.”...

Artículo 419.- *“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.”... “c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales;”*

Artículo 481.- párrafo 5°.- *“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.”*

Ordenanza Metropolitana N° 001, sancionada el 29 de marzo de 2019, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, Título IV, que

establece: **“DEL PROCEDIMIENTO DE DECLARATORIA Y REGULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS MOSTRENCOS”.**

“Artículo IV.6.168.- Objeto.- *“La presente ordenanza 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.”*

Artículo IV.6.169.- Ámbito.- *“La presente ordenanza se aplicará en la circunscripción territorial urbana del Distrito Metropolitano de Quito.”*

“Artículo IV.6.175.- Informes para la declaratoria y regularización.- *Para la declaratoria y regularización de bienes inmuebles mostrencos en el Distrito Metropolitano de Quito, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, en un término de 15 días, requerirá a las diferentes dependencias la siguiente documentación:*

1. *Ficha técnica del bien inmueble a ser declarado como bien mostrenco, conferidas por la Dirección Metropolitana de Catastro;*
2. *Informe técnico de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, en los casos que ameriten y que sean requeridos por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles;*
3. **Informe técnico y legal de la Administración Zonal correspondiente,** y;
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.”* (Resaltado me pertenece)

“Artículo IV.6.178.- 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 del 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”.

ANÁLISIS JURÍDICO:

1.- De los antecedentes se puede determinar que el inmueble signado como predio N° 132503, con clave catastral N° 10219-03-010, ubicado en el sector Tumbaco Cabecera, parroquia de Tumbaco, es un predio urbano catastrado a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que conforme al levantamiento topográfico realizado por la Unidad Administrativa de Territorio y Vivienda de esta Administración Municipal tiene una superficie total de 10.984,27 metros cuadrados.

2. La Ordenanza Metropolitana 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo IV.6.175, numeral 1) contempla los informes requeridos para la declaratoria de bienes mostrencos en los predios urbanos y señala: “Ficha técnica del bien inmueble a ser declarado como bien mostrenco, conferidas por la Dirección

Metropolitana de Catastro, en el presente trámite, consta el oficio N° DMGBI-2018-03874 de fecha 14 de noviembre de 2018, mediante el cual indica: “*informo que mediante oficio GMGBI-2018-03436 del 09 de octubre de 2018, se solicita a la Dirección Metropolitana de catastro, la ficha técnica del predio N° 132503 con clave catastral 10219-03-010, la misma que se adjunta en informe que el inmueble, materia de su consulta, consta registrado a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito...*”, es decir, la ficha técnica tiene como referencia el predio total.

3. Con Oficio N° 19-23-027-GAD TUMBACO de fecha 04 de junio de 2019, suscrito por la Ab. Lorena Brito, Presidenta del Gobierno Autónomo Descentralizado de Tumbaco, solicita: “*se autorice declarar como bien mostrenco el predio correspondiente al estadio Alfonso Peñaberrera; para poder como GAD Parroquial empezar la recuperación de este espacio público conjuntamente con la comunidad, en vista de que carecemos de infraestructura para la realización de eventos masivos tanto sociales, culturales como deportivos.*”, con ello se evidencia la existencia de una solicitud previa para la declaratoria de bien mostrenco de la totalidad del predio N° 132503 con clave catastral 10219-03-010.

4. La solicitud realizada por el Ministerio de Gobierno se refiere a la transferencia del área que forma parte del predio global 617,20 m2, por tanto sería factible la donación a favor del Ministerio del Interior, por ser entidades del sector público, una vez que el Concejo Metropolitano autorice la declaratoria de bien mostrenco del predio global, solicitada por el Gad Parroquial de Tumbaco.

CRITERIO LEGAL.-

Con los antecedentes expuestos, con fundamento en las normas jurídicas invocadas y en el análisis jurídico realizado, esta Dirección de Asesoría Jurídica se ratifica en el Informe Legal No. 020-DAJ-AMZT-2020 de 10 de marzo de 2020.

Atentamente,



Abg. Carlos Camacho P.

DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA AMZT.

Elaborado por:	L. Gaibor	DAJ	2020/05/27	
Aprobado por:	C. Camacho	DAJ	2020/05/27	