

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0334-O

Quito, D.M., 23 de diciembre de 2020

Asunto: Declaratoria de bien mostrenco. Exp. PM N° 2020-01638

Señora Abogada
Damaris Priscila Ortiz Pasuy
Secretaria General del Concejo (E)
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004, de 17 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano y la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe jurídico (el «Informe»):

Objeto y alcance

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2020-2031-O, de 19 de octubre de 2020, el Abg. José Antonio Vaca Jones, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, envió la documentación para la declaratoria de bien mostrenco del predio No. 370886, con clave catastral N° 12538-13-009, a fin de que se emita el criterio legal de Procuraduría Metropolitana para conocimiento y resolución de la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

Informes técnicos y legales de la Administración Zonal Tumbaco, Dirección Metropolitana de Catastro, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito

1. Mediante oficio No. GADDMQ-AZT-2020-1815-O de 22 de septiembre de 2020, la Abg. Laura Coello Fernández, Administración Zonal Tumbaco considerando, el memorando No. GADDMQ-AZT-DGT-2020-0449-M de 16 de septiembre de 2020 de la Dirección de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Tumbaco, mediante el cual se remite el Informe técnico No. AMZT-DGT-TV/2020/420 de 16 de septiembre de 2020; y, el informe legal No. 035-DAJ-AMZT-2020 de 18 de septiembre de 2020 de la Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Tumbaco, consideró favorable la declaratoria de bien mostrenco del predio No. 370886, con clave catastral No. 12538-13-009, ubicado en el sector Central de la parroquia Checa, con un área total del predio de 2495,58m².
2. Con informe técnico No. AMZT-DGT-TV/2020/420 de 16 de septiembre de 2020, la Jefatura de la Unidad Administrativa de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Tumbaco, manifestó lo siguiente: “(...) **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:** 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, información catastral remitida, Ordenanzas Metropolitanas vigentes, emite **CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE**”

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0334-O

Quito, D.M., 23 de diciembre de 2020

PARA LA DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO del predio No. 370886, con clave catastral No. 12538-13-009, ubicado en el sector Central, parroquia de Checa, con un área total del predio de 2495,58 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 Priorizadas Presupuestos Participativos 2020, remitido por la Unidad de Obras Publicas”.

3. Mediante informe Legal No. 035-DAJ-AMZT-2020, de 18 de septiembre de 2020, el Director Jurídico de la Administración Zonal de Tumbaco, emitió su criterio legal, manifestando lo siguiente: “(...) *esta Dirección de Asesoría Jurídica emite CRITERIO LEGAL FAVORABLE PARA LA DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO del predio No. 370886, con clave catastral No. 12538-13-009, ubicado en la parroquia de Checa ya que al no existir antecedentes históricos de dominio o propiedad es un inmueble susceptible de ser declarado como bien mostrenco”.*

4. Con memorando No. GADDMQ-RPDMQ-DC-2020-0202-ME, de 08 de mayo de 2020, el Dr. Iván Mora Iglesias, Director de Certificaciones del Registro de la Propiedad, remitió información del predio No. 370886, contenido en el certificado de propiedad No. 997773 de 06 de mayo de 2020, en el que en su parte pertinente manifiesta: “*La información registral que proporciona y emite el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, es con base a los asientos registrales existentes en los archivos entregados a esta entidad mediante acta de 1 de julio de 2011, misma que se encuentra organizada en función de la parroquia donde se ubica el inmueble, nombre del propietario, forma de adquisición y fecha de inscripción; por lo que para encontrar el asiento registral del título de dominio de un inmueble se requiere necesariamente el nombre del actual propietario y la fecha de inscripción del título de dominio; por otro lado, en la información registral que mantenemos no consta el número de predio Nro. 370886, ni su clave catastral 12538-13-009, por lo que no permite vincular esta información a un título de propiedad, con la información proporcionada, en tal razón esta entidad no puede generar información registral con base a estos datos, por favor adjuntar copia certificada de la escritura con la debida razón de inscripción”.*

5. Con oficio No. GADDMQ-DMC-GCE-2020-0716-O, de 14 de octubre de 2020, el Ing. Joselito Ortiz Carranza, Coordinador de Gestión Especial Catastral de la Dirección Metropolitana de Catastro, remitió el informe técnico No. DMC-GCE-2020-328 de 13 de octubre de 2020 y la ficha técnica del predio No. 370886.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0334-O

Quito, D.M., 23 de diciembre de 2020

6. El informe técnico No. DMC-GCE-2020-328, de 13 de octubre de 2020, elaborado por el Arq. Sergio Peralta Anaguano, de la Coordinación de Gestión Catastral Especial, manifiesta: “(...) *La Dirección Metropolitana de Catastro emite el informe de la ficha técnica, de acuerdo a lo que establece el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito (Ordenanza Metropolitana No. 001, sancionada el 29 de marzo de 2019), TÍTULO IV: “DEL PROCEDIMIENTO DE DECLARATORIA Y REGULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS MOSTRENCOS”- CAPÍTULO II: “PROCEDIMIENTO DE DECLARATORIA Y REGULARIZACIÓN DE BIEN INMUEBLE MOSTRENCO” y Artículo IV.6.176.- Ficha técnica. En atención a lo solicitado, la Dirección Metropolitana de Catastro (DMC), una vez revisado los archivos remitidos se informa que, el referido inmueble actualmente se encuentra registrado en el catastro a nombre de Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, con clave catastral No. 12538-13-009 y predio No. 370886, conforme consta a la fecha en la siguiente ficha catastral y graficación (...)*”.

7. Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2020-2031-O de 19 de octubre de 2020, el Abg. José Antonio Vaca Jones, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, emitió el informe técnico favorable en relación a la declaratoria de bien mostrenco del predio No. 370886 y manifestó: “*De conformidad al procedimiento establecido en el Art. IV.6.179 Capítulo IV del Código Municipal, y de acuerdo al análisis de la documentación y de los informes emitidos por la Administración Zonal Tumbaco, Registro de la Propiedad y de la dirección Metropolitana de Catastro, esta Dirección Metropolitana emite informe FAVORABLE para la declaratoria y regularización de bien Mostrenco del predio No. 370886, con clave catastral 12538-13-009 registrado en el sistema catastral a nombre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, ubicado en el sector Central de la parroquia Checa, considerando que en el área a ser declarada como bien mostrenco no cuenta con el título de propiedad*”.

Fundamentos jurídicos

1. El art. 87, letra d), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización («COOTAD»), establece que a los concejos metropolitanos les corresponde expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares.
2. El art. 415 del COOTAD determina que son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio, los que se dividen en: (i) bienes de dominio privado; y, (ii) bienes de dominio público.
3. El art. 419, literal c), del COOTAD, establece que constituyen bienes municipales de dominio privado, los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales.
4. El art. 481, inciso 5, ibídem, manifiesta que se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0334-O

Quito, D.M., 23 de diciembre de 2020

descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar los bienes mostrencos.

5. El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el Título IV, establece el procedimiento de declaratoria y regularización de bienes inmuebles urbanos mostrencos.
6. El art. IV.6.170, ídem, determina que bien mostrenco son aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, es decir, todo aquel inmueble sobre el que no existe título de dominio inscrito en el Registro de la Propiedad.
7. El art. IV.6.171, ibídem, establece que la autoridad competente para declarar y regularizar un bien inmueble mostrenco es el Concejo Metropolitano de Quito, una vez cumplido el procedimiento establecido para el efecto.

Análisis e informe jurídico

Con los antecedentes, fundamentos e informes expuestos, en consideración a que la declaratoria y regularización de los bienes mostrencos es competencia del Concejo Metropolitano de conformidad con los arts. 87 literal d) del COOTAD; y, art. IV.6.171 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, Procuraduría Metropolitana concluye que es procedente legalmente continuar con el presente trámite, por lo que emite informe jurídico favorable para que, de estimarlo pertinente, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, una vez efectuadas las publicaciones a las que se refiere el art. IV.6.181 inciso 2, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, continúe con el procedimiento para obtener del Concejo Metropolitano la declaratoria y regularización como bien mostrenco del predio No. 370886 con clave catastral 12538-13-009 con un área de 2.495,58m² ubicado en la parroquia Checa; de conformidad con los datos técnicos constantes en la ficha técnica para la declaratoria de bienes mostrencos emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro.

Una vez que se expida la resolución de declaratoria de bien mostrenco por parte del Concejo Metropolitano, se realizarán las publicaciones establecidas en el art. IV.6.183 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Referencias:
- GADDMQ-DMGBI-2020-2469-O

Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0334-O

Quito, D.M., 23 de diciembre de 2020

Anexos:

- certificadode gravamenes.pdf
- GADDMQ-DMGBI-2020-1007-O.pdf
- GADDMQ-AZT-DAJ-2020-0087-M.pdf
- GADDMQ-AZT-2020-0795-O.pdf
- Informe Legal 035-DAJ-AMZT-2020
- INFORME TECNICO N 420 DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO PREDIO 370886.pdf
- PREDIO-370866-PISCINA-CHECA.dwg
- peticion gad.pdf
- informe catastros.pdf
- GADDMQ-DMGBI-2020-1323-O.pdf
- OFICIO REMITIDO POR LA DMGBI
- FICHA TECNICA BIEN MOSTRENCO
- INFORME TECNICO DE PREDIO IMQ
- GADDMQ-RPDMQ-DC-2020-0202-ME - REGISTRO D ELA PROPIEDAD INFORME PREDIO N° 370886.pdf
- OFICIO SOLICITADO POR LA DMGBI EMITIDO POR LA DMC
- GADDMQ-DMGBI-2020-2469-O.pdf
- gaddmq-azt-2020-1815-o(1).pdf
- gaddmq-azt-dgt-2020-0449-m.pdf
- informe_tecnico_n_420_declaratoria_de_bien_mostrenco_predio_370886.pdf
- GADDMQ-DMGBI-2020-2246-O(1).pdf
- GADDMQ-DMGBI-2020-2031-O(1).pdf

Copia:

Señor Doctor
Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi
Concejal Metropolitano

Señor Abogado
Jose Antonio Vaca Jones
Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles