

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0887-O

Quito, D.M., 23 de febrero de 2022

**Asunto:** Informe Declaratoria de Bien Mostrenco. Exp. PM 2020-00003

Señor Abogado  
Pablo Antonio Santillan Paredes  
**Secretario General**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución No. A-005 de 20 de mayo de 2019; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 000002 / SV de 12 de octubre de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano, manifiesto:

**Objeto y alcance**

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2019-3434-O de 27 de diciembre de 2019, el Arq. Patricio Renán Serrano Bedoya, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, envió la documentación para la declaratoria de bien mostrenco del predio sin número y clave catastral Ref. HC. 12512, ubicado en el Barrio Bella Aurora, parroquia San Isidro del Inca, a fin de que se emita el criterio legal de Procuraduría.

**Informes técnicos y legal de la Dirección Metropolitana de Catastro, Administración Zonal “Eugenio Espejo”, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito**

1. Mediante Oficio No. GADDMQ-DMGC-GCE-2019-1726-O, de 18 de diciembre de 2019, el Ing. Erwin Alexander Arroba Padilla, Coordinador de Gestión Especial Catastral de la Dirección Metropolitana de Catastro, manifestó, en lo pertinente, lo siguiente (énfasis añadido):

“[...] *Linderos y área de terreno de acuerdo a levantamiento topográfico remitido por la Administración Zonal Norte y Memorando No. DJ-AZEE-2019-0369, del 05 de noviembre de 2019, remitido a la Dirección Metropolitana de Catastro mediante Oficio No. GADDMQ-DMGBI-2019-03092-O, del 22 de noviembre del 2019. De acuerdo al levantamiento topográfico remitido el inmueble recae sobre la hoja catastral No. 12512, existiendo construcciones influenciada en el mismo.*”

2. Mediante Oficio No. RPDMQ-DA-2019-0368 de 31 de julio de 2019, el Ab. Fabio Agustín Vásquez, Director de Gestión Documental y Archivo del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, informó:

“[...] *en base a la información proporcionada, esta entidad no encuentra el acta que constituye título de propiedad del inmueble sin número de predio, ubicado en la hoja catastral No. 12512.*”

3. Mediante Oficio No. GADDMQ-AZEE-2019-0520-O de 08 de noviembre de 2019, la Ab. Ana

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0887-O

Quito, D.M., 23 de febrero de 2022

Cristina Romero Ortega, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remite el informe unificado emitido con memorando No. DJ-AZEE-2019-0369 de 5 de noviembre del 2019, por el Ab. Pablo Játiva Moya, Director Jurídico Zona Eugenio Espejo, y Arq. Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio Zona Eugenio Espejo, que manifiestan lo siguiente:

*“El trámite de declaratoria de BIEN MOSTRENCO, del predio sin número, hoja catastral No. 12512, ubicado en el sector Bella Aurora, parroquia San Isidro de este Distrito Metropolitano de Quito, esta Administración Zonal emite el siguiente informe: [--]“1.- INFORMACIÓN LEGAL: 1.1.- De la información que proporciona el ingeniero Erwin Arroba Padilla, Coordinador de Gestión Especial Catastral de la Dirección Metropolitana de Catastro, en oficio número DMC-CE-10742 de 4 de diciembre del 2017, se desprende que el mencionado inmueble no presenta registro catastral y que este predio recae en Hoja Catastral No. 12512...CONCLUSIÓN: Con las consideraciones indicadas y aquellas establecidas en los informes tanto del Registro de la Propiedad de este Distrito como del Responsable de la Secretaría de Documentación y Archivo de esta Administración Zonal, se concluye que al no poderse determinar el o los titulares de dominio de dicho predio por carecer de documentación (escrituras), éste predio es susceptible de ser declarado como bien mostrenco, para que luego del trámite correspondiente ingrese al patrimonio municipal...2.- INFORME TÉCNICO:...Por esta información y de la revisión técnica del expediente, el cual no contiene documentos legales que determine la titularidad del predio S/N, la inspección en la cual no se obtiene el título de dominio que justifiquen su titularidad, inmueble que NO posee un propietario conocido, el informe de la Dirección Metropolitana de Catastros (DMC), emitido con Oficio DMC-CE-10742 de fecha 04/10/2017, en el cual manifiesta haber revisado sus archivos históricos y sistema catastral, por lo tanto el inmueble no presenta registro catastral, la Dirección de Gestión del Territorio considera que el área en referencia, al no poseer título de dominio, corresponde ser aclarado como Bien Mostrenco, por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Por consiguiente, considerando que durante todo el proceso no se ha logrado recabar documentación legal que justifique la titularidad de dominio del área en referencia, que la Dirección Metropolitana de Catastros no ha ingresado en el catastro dicha área de terreno, porque no cuenta con el título de dominio del bien y el Oficio DMGBI-2017-03208 de fecha 12/10/2017, de la DMGBI con el cual solicita el informe técnico para continuar con el proceso de declaratoria de bien mostrenco al inmueble motivo del presente informe, la Dirección de Gestión del Territorio, emite criterio técnico Favorable, para que se declare como Bien Mostrenco el área de terreno, conforme a datos definidos por la Unidad Administrativa Gestión Urbana, mismos que constan adjuntos al presente expediente, criterio que se emite en conformidad a lo que establece el Artículo 481 reformado del “COOTAD” y las demás normativas técnicas y legales que tuvieren al lugar.”*

4. Mediante oficio No. GADDMQ-DMGBI-2019-3434-O de 27 de diciembre de 2019, el Arq. Patricio Renán Serrano Bedoya, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, emitió el informe técnico favorable en relación a la declaratoria de bien mostrenco del predio S/N, clave catastral Ref. HC. 12512, y manifestó:

*“... esta Dirección Metropolitana emite informe FAVORABLE para la declaratoria y regularización de Bien Mostrenco, considerando que en el área a ser declarada como bien mostrenco no cuenta con el título de propiedad y existe una vivienda”.*

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0887-O

Quito, D.M., 23 de febrero de 2022

5. Mediante Oficio No. GADDMQ-PM-2021-2251-O de 28 de julio de 2021, dirigido a la Dirección Metropolitana de Catastro, Procuraduría Metropolitana, solicitó se envíe la ficha de datos técnicos actualizada del predio sin número y clave catastral Ref. HC. 12512, ubicado en el Barrio Bella Aurora, parroquia San Isidro del Inca, emitida el 16 de diciembre de 2019, por el Ing. Erwin Arroba Padilla, Coordinador Gestión Especial Catastral de la Dirección Metropolitana de Catastro.

6. Con oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2021-2140-O de 26 de septiembre de 2021, el Ing. Joselito Ortiz Carranza, Jefe de la Unidad de Catastro Especial de la Dirección Metropolitana de Catastro, remite el Informe Técnico N° DMC-UCE-2021-1933, el mismo que en la parte pertinente señala:

“[...] **DATOS TÉCNICOS PARA DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO**

**1.- DATOS TÉCNICOS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA.**

**1.1.- ÁREA DE TERRENO Y/O EDIFICACIONES**

ÁREA: 187,87 m<sup>2</sup>

**1.2.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL:**

**REFERENCIA CATASTRAL:** Ubicado en la parte inferior izquierda de la Hoja Catastral 12512 y colinda al Oeste con el Predio Nro.: 5196905 según Sistema de Registro Catastral SIREC-Q a la fecha.

**1.3.- UBICACIÓN:**

**PARROQUIA:** San Isidro del Inca  
**BARRIO/SECTOR:** Bella Aurora  
**ZONA:** Norte  
**DIRECCIÓN:** Calle Tungurahua S/N

**1.4.- LINDEROS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA**

<b>NORTE:</b>	Calle Tungurahua S/N	9.99 m.
<b>SUR:</b>	Propiedad de Jorge Hualpa	10.17 m.
<b>ESTE:</b>	Propiedad de Segundo Guatemala	17.82 m.
<b>OESTE:</b>	Propiedad Particular	20,93 m.

**2.-OBSERVACIONES**

Ubicación conforme Sistema de Registro Catastral SIREC-Q a la fecha.  
Vista de Estado del inmueble, Área de terreno con dimensiones de linderos y plano conforme Ficha Técnica de 16/12/2019 con referencia a levantamiento topográfico remitido por la Administración

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0887-O**

**Quito, D.M., 23 de febrero de 2022**

*Zonal Norte y Memorando No. DJ-AZEE-2019-0369, DE 05/11/2019, remitido mediante Oficio No. GADDMQ-DMGBI-2019-03092-O DE 22/11/2019. Cabe indicar que de lo observado en la ortofoto constante en SIREC-Q existe una construcción de la cual se desconoce su superficie ya que en la solicitud SITRA Nro. GADDMQ-PM-2021-2251-O, no se adjunto su respectivo levantamiento planimétrico. El presente informe técnico se lo realiza en atención al Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2251-O de 28/07/2021 presentado por la Procuraduría Metropolitana en virtud de que solicita ficha actualizada”*

#### **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 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. 3634, 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. 3635, 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 el art. 87, letra d) del COOTAD; y, art. 3635 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. 3645, inciso 2, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0887-O

Quito, D.M., 23 de febrero de 2022

continúe con el procedimiento para obtener del Concejo Metropolitano la declaratoria y regularización como bien mostrenco del predio S/N y clave catastral Ref. HC. 12512, con un área de 187,87 m2, ubicado en el Barrio Bella Aurora, Parroquia San Isidro del Inca; de conformidad con los datos técnicos constantes en la ficha técnica para la declaratoria de bien mostrenco 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. 3647 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Mgs. Paul Esteban Romero Osorio  
**SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS**  
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO**  
**DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Anexos:

- 2020-00003 (1).pdf
- 2020-00003 (2).pdf
- 2020-00003 (3).pdf
- 2020-00003 (4).pdf
- 2020-00003 (5).pdf
- 2020-00003 (6).pdf
- 2020-00003 (7).pdf

Copia:

Señora Doctora  
Veronica Elizabeth Caceres Barrera  
**Lideresa de Equipo**  
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -**  
**SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Señor Doctor  
Edison Xavier Yopez Vinuesa  
**Lider de Equipo**  
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -**  
**SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Señora Licenciada  
Alexandra Patricia Oña Rojas  
**Sustanciador**  
**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -**  
**SUBPROCURADURÍA DE RECURSOS ADMINISTRATIVOS**

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2022-0887-O**

**Quito, D.M., 23 de febrero de 2022**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Alexandra Patricia Oña Rojas	apor	PM-SRA	2022-01-31	
Revisado por: Veronica Elizabeth Caceres Barrera	vecb	PM-SUE	2022-02-22	
Revisado por: Alexandra Patricia Oña Rojas	apor	PM-SRA	2022-01-31	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2022-02-23	

