

INFORME LEGAL No. 035-DAJ-AMZT-2020
DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO PREDIO N° 370886

FECHA: 18 DE SEPTIEMBRE DE 2020.

En atención al oficio N° GADDMQ-DMGBI-2020-1323-O de fecha 23 de julio de 2020, suscrito por la Dra. Elena Gabriela Chicaiza Mora, Directora Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles (E), mediante el cual indica: *“En referencia al oficio N°GADDMQ-AZT-2020-0795-O de 18 de abril de 2020, en el cual, solicitó remitir una copia de la escritura del predio municipal N° 370886 con clave catastral N° 12538-13-009, ubicado en la de Checa. Además, se informe si sobre el predio existe algún proceso administrativo de Comodato, Convenio de Administración y Uso, etc., así como también la señora Concejala Ing. Andrea Hidalgo, solicitó se remita la información del bien signado con el predio No. 370886, solicitada en el oficio No. GADDMQ-DCHMA-2020-0270-O, de fecha 14 de julio de 2020. Esta Dirección Metropolitana, mediante oficio N° GADDMQ-DMGBI-2020-1007-O del 19 de mayo de 2020 emitió el informe correspondiente a su Administración Zonal, así como también a la señora Concejala Ing. Andrea Hidalgo. De los informes emitidos se desprende que, una vez revisados los archivos físicos, y magnéticos; y solicitada información a diferentes dependencias municipales, no se pudo establecer la titularidad de dominio del inmueble catastrado a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; razón por la cual, con el fin de contar con el título de propiedad del inmueble ubicado en la parroquia de Checa destinado a piscina, y de acuerdo a lo que determina el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito (Ordenanza Metropolitana N° 001, sancionada el 29 de marzo de 2019); solicito a usted señora Administradora, que previo a verificación en el sitio, se emita el informe técnico legal de conformidad al:” TÍTULO IV: DEL PROCEDIMIENTO DE DECLARATORIA Y REGULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS MOSTRENCOS...”.*

ANTECEDENTES:

De la documentación adjunta se desprende que:

Con Oficio No. 089-GAPRCH-2020 de fecha 04 de marzo de 2020, suscrito por el Ing. Santiago Duque, Presidente del GAD Parroquial de Checa, ingresada a esta administración con ticket N° GADDMQ-AZT-UA-2020-1046; mediante el cual, en su parte pertinente solicita: *“...El Gobierno Parroquial de Checa tiene el interés de firmar el convenio de uso y administración para el manejo del Complejo donde se encuentra la Piscina de la Parroquia de Checa, para lo cual tiene la capacidad operativa y financiera para asumir el costo de mantenimiento y operatividad de la misma. (...) Con estos antecedentes esperamos poder acceder al convenio de uso y administración del Complejo donde funciona la Piscina de Checa.”.* Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DAJ-2020-0087-M de fecha 09 de marzo de 2020, suscrito por el Abg. Carlos Camacho, Director de Asesoría Jurídica manifiesta: *“En atención a la petición realizada por el señor ingeniero Santiago Duque, Presidente del GAD Parroquial Rural de Checa, quien solicita el Uso y Administración de la Piscina de la Parroquia Checa, predio 370886, solicito comedidamente remitir los informes técnico y social, conforme sus atribuciones, con la finalidad de continuar con el proceso respectivo.”* Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZT-2020-0795-O de fecha 18 de abril de 2020, la Administración Zonal solicita a la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles: *“...se remita una copia de la escritura del predio municipal N° 370886 con clave catastral N° 12538-13-009. Además solicito se informe si sobre el predio existe algún proceso administrativo de Comodato, Convenio de Administración y Uso, etc; para poder continuar con el proceso administrativo correspondiente.”.*

Mediante Oficio DMC-CE- 3757 de fecha 04 de mayo de 2020, suscrito por el Ing. Erwin Alexander Arroba Padilla, Coordinador de Gestión Especial Catastral, mediante el cual manifiesta: *“Con oficio No. 3207-16-DMGBI de 03 de octubre de 2016, ingresado en esta Dirección con ticket No. 2016- 090461, asignado el 13-02-2017, La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, en lo referente al oficio No. 0001313-AMZT-2016 del 16 de junio de 2016, de la Administración Zona Tumbaco, quien requiere se ratifique o rectifique que los inmuebles catastrado a nombre del Municipio de Quito, identificados con los predios 775203, 375736, 377305, 368995, 370886, 377858, 425271, 5551978, 378453, son de su propiedad, conforme a lo dispuesto en la Ordenanza No. 0222 del 31 de agosto de 2007, solicita se informe la razón de Propiedad y de su ingreso al catastro inmobiliario del Distrito. Sobre el particular La Dirección metropolitana de Catastro (DMC), informa que revisado los*

archivos catastrales, los inmuebles registrados en el catastro a nombre del MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, según el archivo histórico alfanumérico Rehosting, se encuentra registrado en el catastro por recorrido masivo sin antecedentes de dominio, conforme consta a continuación (...).”

Mediante Certificado del Registro de la Propiedad N° 1113909 de fecha 06 de mayo de 2020, se informa: *“Dando atención al documento número GADDMQ-DMGBI-2020-0944-O, enviada por la Procuraduría Metropolitana, notificado al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, el 2020-04-30 y conforme lo dispuesto en el Art. 11, literal f), de la Ley de Registro, que textualmente manifiesta “Dar los informes oficiales que le pidan los funcionarios públicos acerca de lo que conste en los libros de la Oficina”, Acorde a lo requerido por usted y según la documentación adjunta debo manifestar que: 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. Cabe indicar que, 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 de esta Entidad, conforme acta de 1 de julio del 2011.”*

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2020-1007-O de fecha 09 de mayo de 2020, suscrito por el Arq. Patricio Renan Serrano Bedoya, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante el cual manifiesta: *“La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles con oficio No. GADDMQ-DMGBI-2020-0909-O, del 22 de abril de 2019 señala que, una vez revisados los archivos físicos y magnéticos, no cuenta con el título de propiedad del inmueble catastrado a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. De la revisión realizada a la cartografía y sistema SICMA-RUMBA y SIREC-Q se desprende que el inmueble fue ingresado al catastro en 1993, con clave catastral 12538-13-009 y predio N° 370886; por lo que se solicitó a la Dirección Metropolitana de Catastro se informe detalladamente los antecedentes de dominio del inmueble y la documentación legal que respalda el ingreso al catastro. La Dirección Metropolitana de Catastro con oficio N° GADDMQ-DMC-2020-01526-O de 27 de abril de 2020 informa que, el inmueble catastrado a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, no existen datos de antecedentes de la titularidad de dominio y se encuentra registrado en el catastro por recorrido masivo. El Registro de la Propiedad con memorando N° GAGDMQ-RPDMQ-DC-2020-0202-ME de 08 de mayo de 2020 señala que, “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.*

De acuerdo a lo señalado anteriormente, debo indicar que la DMGBI se encuentra ejecutando el Proyecto de actualización del Inventario de los Bienes Inmuebles Municipales; una vez que se cuente con la información completa y se ubique la documentación que determine la titularidad de dominio del predio N° 370886, será remitida oportunamente a la Administración Zonal. También debo señalar que según registros de la DMGBI, el inmueble en referencia no fue entregado en Donación, Comodato o Convenio de Administración y Uso o bajo otra figura legal a institución pública o privada.”

Mediante oficio N° GADDMQ-DMGBI-2020-1323-O de fecha 23 de julio de 2020, suscrito por la Dra. Elena Gabriela Chicaiza Mora, Directora Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles (E), mediante el cual indica: *“En referencia al oficio N° GADDMQ-AZT-2020-0795-O de 18 de abril de 2020, en el cual, solicitó remitir una copia de la escritura del predio municipal N° 370886 con clave catastral N° 12538-13-009, ubicado en la de Checa. Además, se informe si sobre el predio existe algún proceso administrativo de Comodato,*

Convenio de Administración y Uso, etc., así como también la señora Concejala Ing. Andrea Hidalgo, solicitó se remita la información del bien signado con el predio No. 370886, solicitada en el oficio No. GADDMQ-DC-HMA-2020-0270-O, de fecha 14 de julio de 2020. Esta Dirección Metropolitana, mediante oficio N° GADDMQ-DMGBI-2020-1007-O del 19 de mayo de 2020 emitió el informe correspondiente a su Administración Zonal, así como también a la señora Concejala Ing. Andrea Hidalgo. De los informes emitidos se desprende que, una vez revisados los archivos físicos, y magnéticos; y solicitada información a diferentes dependencias municipales, no se pudo establecer la titularidad de dominio del inmueble catastrado a nombre del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; razón por la cual, con el fin de contar con el título de propiedad del inmueble ubicado en la parroquia de Checa destinado a piscina, y de acuerdo a lo que determina el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito (Ordenanza Metropolitana N° 001, sancionada el 29 de marzo de 2019); solicito a usted señora Administradora, que previo a verificación en el sitio, se emita el informe técnico legal de conformidad al: TÍTULO IV: DEL PROCEDIMIENTO DE DECLARATORIA Y REGULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS MOSTRENCOS...”.

CRITERIO TÉCNICO:

Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DGT-2020-0449-M de 16 de septiembre de 2020, suscrito por el Arq. Fabián Valencia, remite el Informe Técnico N° AMZT-DGT- TV/2020/420 de 16 de septiembre de 2020, para la declaratoria de bien mostrenco del predio N°370886, ubicado en la parroquia de Checa, 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, información catastral remitida, Ordenanzas Metropolitanas vigentes, emite CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE PARA LA DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO del predio N° 370886, con clave catastral N° 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 georeferenciado 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 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°370886, con clave catastral N° 12538-13-009, ubicado en la parroquia de Checa, 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 2495.58 metros cuadrados.

2. Con Oficio No. 089-GAPRCH-2020 de fecha 04 de marzo de 2020, suscrito por el Ing. Santiago Duque, Presidente del GAD Parroquial de Checa, ingresada a esta administración con ticket N° GADDMQ-AZT-UA-2020-1046; mediante el cual, en su parte pertinente solicita: *“...El Gobierno Parroquial de Checa tiene el interés de firmar el convenio de uso y administración para el manejo del Complejo donde*

se encuentra la Piscina de la Parroquia de Checa, para lo cual tiene la capacidad operativa y financiera para asumir el costo de mantenimiento y operatividad de la misma. (...) Con estos antecedentes esperamos poder acceder al convenio de uso y administración del Complejo donde funciona la Piscina de Checa.”. Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DAJ-2020-0087-M de fecha 09 de marzo de 2020, suscrito por el Abg. Carlos Camacho, Director de Asesoría Jurídica manifiesta: “En atención a la petición realizada por el señor ingeniero Santiago Duque, Presidente del GAD Parroquial Rural de Checa, quien solicita el Uso y Administración de la Piscina de la Parroquia Checa, predio 370886, solicito comedidamente remitir los informes técnico y social, conforme sus atribuciones, con la finalidad de continuar con el proceso respectivo.” Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZT-2020-0795-O de fecha 18 de abril de 2020, la Administración Zonal solicita a la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles: “...se remita una copia de la escritura del predio municipal N° 370886 con clave catastral N° 12538-13-009. Además solicito se informe si sobre el predio existe algún proceso administrativo de Comodato, Convenio de Administración y Uso, etc; para poder continuar con el proceso administrativo correspondiente.”.

CRITERIO LEGAL.-

Con los antecedentes expuestos, con fundamento en las normas jurídicas invocadas y en el análisis jurídico realizado, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite **CRITERIO LEGAL FAVORABLE PARA LA DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO** del predio N°370886, con clave catastral N° 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.

Atentamente,

Abg. Carlos Camacho P.

DIRECTOR DE ASESORÍA JURÍDICA AMZT.

Elaborado por:	L. Gaibor	DAJ	2020/09/18	
----------------	-----------	-----	------------	--