

Trámite No. GADDMQ-AZEA-DGT-UTV-2021-0196-M

INFORME LEGAL N° 228-DJ-2021

1.- OBJETO TRÁMITE: DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO
2.- SOLICITANTE: DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES
3.- PROPIETARIOS: EN PROCESO DE
4.- No. DE PREDIO: 801620 (REFERENCIAL)
5.-CLAVE CATASTRAL: 31005-10-001 (REFERENCIAL)
6.- PARROQUIA: SAN BARTOLO
7.- BARRIO/URB.: EL CALZADO
8.- CALLE: FERNANDO TELLER S12-323
9.- FECHA: 18 de agosto del 2021

Revisados los documentos constantes en el memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UTV-2021-0196-M, suscrito por el Arq. Juan Francisco Manosalvas Rueda, Responsable de la Unidad de Territorio y Vivienda, mediante el cual remite el Informe Técnico, respecto a la factibilidad para declarar como Bien Mostrenco el inmueble colindante con el Predio No. 801620, se desprende lo siguiente:

ANTECEDENTES:

Mediante Oficio No. GADDMQ-DMC-2020-02966-O de 15 de julio de 2020, El Director Metropolitano de Catastro, informó a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, sobre el área remanente contigua al predio 801820, con clave catastral N° 31005-10-001, que la faja de terreno es un área que queda entre la Cooperativa Unión Familiar y Primero de Mayo, cuyo titular de dominio no pertenece a ninguna de la dos cooperativas, siendo esta un área vacante, por lo que la DMC ratifica el informe contenido en el oficio N° DMC-CE-3025 del 13 de abril del 2007".

Mediante Oficio No. GADDMQ-DMGBI-2020-1367-O, de 29 de julio de 2020, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, remitió el informe de la Dirección Metropolitana de Catastro, sobre el predio en mención al señor Registrador de la Propiedad, con el fin de que emita el informe correspondiente. Dentro del oficio se señala también lo siguiente: "(...) se determinó que la Dirección Metropolitana de Catastro, deberá emitir un informe técnico pormenorizado sobre el bien a declararse como bien mostrenco, razón de ingreso al catastro, ubicación, antecedentes históricos, orientación de los linderos, nombres de colindantes (...)".

Mediante Oficio No. GADDMQ-RPDMQ-DA-2020-0337-OF, de 31 de agosto de 2020, el Director de Archivo, Abg. Fabio Agustín Vasconez Granja, informa a la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles lo siguiente: "El Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo a la Ley de Registro en sus artículos 23 y 24, tiene organizado su archivo por nombres y apellidos de los propietarios de los bienes inmuebles y adicionalmente por fechas de ingreso de los títulos o documentos para su inscripción; más no por la ubicación del inmueble, su descripción o número predial; información que es provista con base a los asientos registrales existentes en los archivos entregados a esta entidad en el año 2011 cuando pasó a la administración Municipal.

Por consiguiente con la información proporcionada no es posible vincular la faja de terreno con un título de propiedad legalmente inscrito" (Énfasis añadido).

Mediante Oficio No. GADDMQ-DMGBI-2020-1803-O, de 23 de septiembre de 2020, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, informó a la Administración Zonal Eloy Alfaro, que con oficio No. GADDMQ-RPDMQ-DA-2020-0337-OF, de 31 de agosto de 2020, el Director de Archivo del Registro de la Propiedad, emitió el informe sobre la faja de terreno que queda ubicada entre la Cooperativa Unión Familiar y Cooperativa Primero de

Mayo, cuya titularidad de dominio no pertenece a ninguna de las dos cooperativas, siendo esta un área vacante, para que de ser el caso se continúe con el proceso de declaratoria de Bien Mostrenco.

Seguidamente señaló que de acuerdo a los informes emitidos por la Dirección Metropolitana de Catastro y Registro de la Propiedad, me permito enviar toda la documentación para que dentro del ámbito de competencia de la Administración Zonal a su cargo, **emita el informe técnico y legal** para que se continúe con el proceso de la declaración de bien mostrenco del área en referencia" (**Énfasis Añadido**).

Mediante memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UTV-2021-0196-M, de 29 de julio del 2021, el Responsable de Territorio y Vivienda, emite Informe Técnico Favorable para la Declaratoria de Bien Mostrenco del inmueble colindante con predio No. 801820 (REFERENCIAL), clave catastral 31005-10-001 (REFERENCIAL) y solicita el criterio legal para continuar con el trámite respectivo.

BASE LEGAL:

El numeral 1 del artículo 83 de la Constitución de la República dispone: "[...] Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley:

1.- Acatar y cumplir la Constitución, la ley y las decisiones legítimas de autoridad competente. [...]"

El artículo 226 de la Constitución, respecto a la administración pública, competencias y facultades, ordena que; "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución". Esto implica, que en derecho público se hace única y exclusivamente lo prescrito en la Constitución y la Ley.

Los Numerales 1 y 2 del artículo 264 ibídem, disponen: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

1.- Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

2.- Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

La Letra c) del artículo 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, señala: "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. Constituyen bienes del dominio privado:

c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales

El inciso 5 del artículo 481 ibídem manifiesta: "Para efecto del presente artículo 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".

El artículo IV.6.170 del Código Municipal establece: "Bien mostrenco.- Son aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, es decir todo aquel bien inmueble sobre el que no

existe título de dominio inscrito en el Registro de la Propiedad, demostrado mediante el certificado respectivo conferido por dicha entidad”.

El artículo IV.6.171 ibídem dispone: “Competencia.- La autoridad competente para declarar y regularizar un bien inmueble como bien mostrenco es el Concejo Metropolitano de Quito, una vez cumplido el procedimiento establecido en el presente Título”.

Por lo expuesto, y por cuanto se ha dado estricto cumplimiento a lo dispuesto en la normativa municipal enunciada, la Dirección de Asesoría Jurídica, emite **INFORME LEGAL FAVORABLE** para que se Declare Bien Mostrenco al inmueble colindante con el predio No. 802820 (Referencial), clave catastral 31005-10-001 (REFERENCIAL), ubicado en la calle Fernando Teller, de esta ciudad de Quito, cuyos linderos de conformidad con el Memorando No. GADDMQ-DGT-UTV-2021-0196-M, suscrito por el responsable de la Unidad de Territorio y Vivienda, son los siguientes: **NORTE.-** En una extensión de 00,80 metros con el Pasaje sin nombre; **SUR:** En una extensión de 3,05 metros con Propiedad Particular; **ESTE.-** En una extensión de 31,50 metros con Propiedad de la señora Sagal María Elene, herederos; y, **OESTE.-** En una extensión de 30,65 metros con la calle Fernando Teller. La superficie Total y Aproximada es de 48,86 metros.

Atentamente,

Abg. Oscar A. Jumbo J
DIRECTOR JURÍDICO (e)
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Abg. Oscar Jumbo	DJ	20210818	e