

**Secretaría General de Coordinación Territorial y
Participación Ciudadana**

Informe Legal y Técnico

**DEL PROYECTO DE ORDENANZA ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE
DECLARATORIA Y REGULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS
MOMSTRENCOS**

27 de abril, 2022

i. Antecedente:

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, en sesión No. 068-ordinaria realizada el día miércoles 06 de abril de 2022, durante el tratamiento del tercer punto del orden del día referente a la “Continuación de tratamiento del proyecto de “ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DEL LIBRO IV.6, TÍTULO IV, CAPÍTULO I Y CAPÍTULO II, DE LA ORDENANZA METROPOLITANA No.001 DE 29 DE MARZO DE 2019 QUE EXPIDE EL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITOMETROPOLITANO DE QUITO, LA CUALES ESTABLECEN LAS GENERALIDADES Y EL PROCEDIMIENTO DE DECLARATORIA Y REGULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS MOSTRENCOS(...)”; Resolvió: Solicitar a la Administración General, Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, Procuraduría Metropolitana, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, Dirección Metropolitana Financiera, y Dirección Metropolitana de Catastros, que en el término de 8 días, remitan un informe respecto al texto definitivo del proyecto de la Ordenanza referida.; Al respecto, me permito informar lo siguiente:

ii. Base Legal:

La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 226 establece: *“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”.*

El artículo 240 ibídem dispone: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...”.*

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 54 establece como competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *“... b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)”.*

El Código Orgánico Administrativo (COA) en el artículo 65 sobre la Competencia determina: *“La competencia es la medida en la que la Constitución y la ley habilitan a un órgano para obrar y cumplir sus fines, en razón de la materia, el territorio, el tiempo y el grado”.*

La Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074 en el artículo 2 señala: *“La iniciativa para presentar ordenanzas corresponde a: (i) la alcaldesa o alcalde; (ii) las concejalas o concejales, por iniciativa propia o acogiendo iniciativas ciudadanas o de organizaciones sociales; y, (iii) los ciudadanos u organizaciones*

sociales, directamente, siguiendo el procedimiento legal vigente para la Iniciativa Popular Normativa”.

El artículo 13 letra c) de la citada norma establece: *“una vez acordado un texto definitivo del proyecto de ordenanza, a través de la Secretaría General se solicitará la emisión de los informes técnicos y el informe jurídico que sean menester. Los responsables de las dependencias técnicas y de la Procuraduría o Administración General, dispondrán de un plazo máximo de 8 días para emitir dichos informes, que podrá ampliarse, en casos excepcionales, previo pedido debidamente justificado del funcionario responsable”.*

La Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, es una persona jurídica de derecho público de conformidad con la Resolución de Alcaldía Nro. A 0010 de 1 de abril de 2011, la Secretaría en cada rama de actividad asignada por delegación del Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, tiene un nivel de gestión estratégica y, posee funciones de coordinación de actividades y supervisión programática.

En razón de lo expuesto, y luego de revisar el proyecto de Ordenanza Metropolitana emito las observaciones en relación al texto del proyecto de Ordenanza Metropolitana antes referido. Este Informe tiene una naturaleza informativa, de conformidad con el artículo 123 del Código Orgánico Administrativo (COA).

iii. Observaciones al proyecto de Ordenanza.

En relación a los antecedentes se sugiere tomar en consideración los siguientes considerandos que atañen al proyecto de Ordenanza.

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”*

Que, La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 66, numeral 26 establece: *“Se reconoce y garantizará a las personas: “(...) El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas. (...)”*

Que, *El artículo 264 numerales 1 y 2, y el segundo inciso del numeral 14 de la Constitución de la República del Ecuador disponen que los gobiernos municipales tienen como competencias exclusivas, entre otras las de: “1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, (...) 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. [...] En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán las ordenanzas cantonales.”*

- Que, el artículo 226 establece: *“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”.*
- Que, el Artículo 715 del Código Civil determina que: *“Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.”.*
- Que, el artículo 4 literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) dispone que, entre los fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, está: *“La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;”.*
- Que, el artículo 422 ibídem dispone: *“En caso de conflicto de dominio entre los gobiernos autónomos descentralizados y la entidad estatal que tenga a su cargo la administración y adjudicación de bienes mostrencos, prevalecerá la posesión de los gobiernos autónomos descentralizados. De presentarse controversia, será resuelto por el juez de lo contencioso administrativo de la jurisdicción en la que se encuentre localizado el bien”.*
- Que, el artículo 98 del Código Orgánico Administrativo establece que: *“Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo.”*
- Que, el artículo 134 sobre el procedimiento administrativo determina: *“Las reglas contenidas en este Título se aplican al procedimiento administrativo, a los procedimientos especiales y a los procedimientos para la provisión de bienes y servicios públicos, en lo que no afecte a las normas especiales que rigen su provisión. No se aplicarán a los procedimientos derivados del control de recursos públicos. (...)”*

En el apartado de la exposición de motivos se considera incluir lo siguiente:

“La propiedad privada un derecho reconocido por la Constitución de la República del Ecuador, es necesario que para declarar un bien como mostrenco se cumplan requisitos que no vulneren estos derechos, por consiguiente antes de incorporar al patrimonio municipal como un bien de dominio privado se deberá demostrar que es un bien inmueble que carece de título de dominio sea que esté ocupado,

abandonado, vacante, de manera que se precautele posibles derechos de los particulares sobre el bien materia de la declaratoria o regularización. Sin embargo, si aparece el dueño del inmueble declarado mostrenco y justifica su titularidad de dominio, antes de que la entidad pública lo haya enajenado, le será restituido.”.

De la revisión legal del Proyecto de Ordenanza; al respecto, comunico lo siguiente:

Artículo 1. Se remienda que el pedido del procedimiento declaratoria y regularización de bienes inmuebles urbanos mostrencos, sea dirigido al Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el mismo que será canalizado a través de la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles; quien el ejercicio de sus atribuciones y competencias recopilará la documentación e informes pertinentes, para ser puestos a consideración de la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

Artículo 2.- El procedimiento deberá acoplarse a los criterios de competencia establecidos en el artículo de la presente propuesta.

Artículo 3.- En relación a este artículo se recomienda lo siguiente:

- a) *Que el procedimiento a efectuarse ante la Secretaría de Comunicación cumpla con los parámetros establecidos en el artículo 167 y siguientes del Código Orgánico Administrativo, con la finalidad de precautelar los derechos de terceros.*
- b) *Que se considere que las notificaciones se las efectuó en el bien inmueble hacer objeto de la declaratoria del bien mostrenco.*
- c) *Se sugiere que se establezcan el caso en que no procedería la regularización de los bienes mostrencos, conforme a las normativas nacionales vigentes. Al respecto me permito señalar como ejemplo (Los bienes del patrimonio cultural nacional de titularidad y posesión pública, conforme se establece en los artículos 64 y 65 de la "Ley Orgánica de Cultura"); sin perjuicio de las disposiciones territoriales y polígonas de intervención establecidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.*

Artículo 4.- Se recomienda que una vez publicado los extractos se dará un término de prueba conforme lo determina el Código Orgánico Administrativo para la presentación de observaciones o reclamos pertinentes; y se sugiere que el procedimiento siga las siguientes líneas:

1. Recopilación de la documentación establecida en el presente título por parte de la DMBI
2. Se realice la emisión del acto administrativo (declaratoria del bien inmueble mostrenco)
3. Publicación por medio de la prensa

4. Elaboración de Acta de constatación de la publicación de los extractos en los diferentes puntos establecidos en el presente título
5. Elaboración del expediente de la declaratoria de bien mostrenco para la Comisión de Propiedad y Espacio Público
6. Una vez terminado el procedimiento administrativo pertinente, se debe encargar a la Procuraduría Metropolitana se protocolice o inscriba la Resolución de declaratoria de bien inmueble mostrenco.
7. Actualización catastral del inmueble
8. Incorporación al inventario municipal metropolitano.

Artículo 5.- Para el caso de rectificación de los informes de la declaratoria de bien mosntrenco, se sugiere que se considere la pertinencia de que el término de 15 días, mismo que debería empezar desde la entrega de las fichas catastrales actualizadas por la Dirección de Catastro.

iv. Conclusiones

- Considerar las competencias establecidas en la normativa legal vigente para cada entidad.
- Considerar los principios legales que sustentan el presente proyecto; como por ejemplo el principio de legalidad.
- La propuesta de Ordenanza Metropolitana es una excelente oportunidad para definir las características específicas en el proceso administrativo para reconocer as los bienes inmuebles mostrencos que existen en el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.
- Finalmente, en cumplimiento a lo dispuesto en el literal c) del artículo 13 de la Resolución Nro. C 074 de 08 de marzo de 2016, se remite el informe.

ACCIÓN	NOMBRES DEL SERVIDOR MUNICIPAL	CARGO Y ÁREA	FIRMA
Elaborado	Abogada. Daisy Saenz	Coordinadora Jurídica	
Elaborado	Economista Lilet Hernandez	Directora Metropolitana de Gestión de Territorio	

