

Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-1436-O

Quito, D.M., 22 de abril de 2022

Asunto: Cumplimiento a la Resolución No. 002-CPP-2022

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

De mi consideración:

En atención al Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2022-026-OM de 19 de abril de 2022, por el cual la Secretaría General del Concejo Metropolitano pone en conocimiento de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles la Resolución No. 002-CPP-2022, de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, en la cual se resolvió solicitar a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y demás entidades municipales, que en el término de 8 días, remitan un informe respecto al texto definitivo 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 CODIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, LAS CUALES ESTABLECEN LAS GENERALIDADES Y EL PROCEDIMIENTO DE DECLARATORIA Y REGULARIZACION DE BIENES INMUEBLES URBANOS MOSTRENCOS”.

Al respecto, manifiesto lo siguiente:

La administración pública consiste en la actividad del gobierno, con la finalidad de brindar un servicio a la colectividad y promover el bien público en todas sus manifestaciones en el ámbito de sus competencias; para lo cual, se rige por ciertos principios que se encuentran en la Constitución de la República del Ecuador (CRE), principalmente en el art. 227 que detallo a continuación:

“Art. 227 .- La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.” En concordancia al artículo mencionado, el Código Orgánico Administrativo (COA), determina ciertos principios generales para el ejercicio de la función administrativa de los organismos que conforman el sector público, como son el principio de eficacia, eficiencia, jerarquía, y especialmente el principio de

Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-1436-O

Quito, D.M., 22 de abril de 2022

desconcentración".

Es importante hacer énfasis en el art. 7 del COA, sobre el principio de desconcentración, que establece lo siguiente:

“Art. 7.- Principio de desconcentración. La función administrativa se desarrolla bajo el criterio de distribución objetiva de funciones, privilegia la delegación de la repartición de funciones entre los órganos de una misma administración pública, para descongestionar y acercar las administraciones a las personas.”

Por lo tanto, las actuaciones administrativas deben realizarse en función del cumplimiento de los fines previstos para cada entidad pública de manera eficaz, facilitando el ejercicio de los derechos de los ciudadanos, prohibiendo dilaciones o retardos de manera injustificada, con el fin de satisfacer de manera oportuna y adecuada las necesidades y expectativas de las personas, con criterios de objetividad, eficiencia, en el uso de los recursos públicos, y sobre todo es importante tener en cuenta que los organismos del Estado, en este caso, los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GADs) se encuentran estructurados y organizados de manera escalonada, por lo que, los órganos superiores dirigen y controlan la labor de sus subordinados y resuelven los conflictos entre los mismos.

Adicionalmente, respecto de la responsabilidad de los GADs según el art. 274 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su parte pertinente menciona lo siguiente:

“Art. 274.- Responsabilidad.- Los gobiernos autónomos descentralizados son responsables por la prestación de los servicios públicos y la implementación de las obras que les corresponda ejecutar para el cumplimiento de las competencias que la Constitución y la ley les reconoce, de acuerdo con sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, asegurando la distribución equitativa de los beneficios y las cargas, en lo que fuere aplicable, de las intervenciones entre los distintos actores públicos y de la sociedad de su territorio. (...) Los gobiernos autónomos descentralizados deberán obligatoriamente zonificar la infraestructura de la prestación de los servicios públicos que sean proporcionados a la comunidad a fin de evitar desplazamientos innecesarios para acceder a ellos.”

Según el Art. 338 del COOTAD, establece que cada GAD, con la finalidad de cumplir sus fines, el ejercicio de sus competencias y que su gestión se realice en apego a los principios mencionados, deberá tener una estructura administrativa y funcionar de manera desconcentrada:

Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-1436-O

Quito, D.M., 22 de abril de 2022

“Art. 338.- Estructura administrativa. - Cada gobierno regional, provincial, metropolitano y municipal tendrá la estructura administrativa que requiera para el cumplimiento de sus fines y el ejercicio de sus competencias y funcionará de manera desconcentrada. La estructura administrativa será la mínima indispensable para la gestión eficiente, eficaz y económica de las competencias de cada nivel de gobierno, se evitará la burocratización y se sancionará el uso de cargos públicos para el pago de compromisos electorales...”

Con la finalidad de regular de manera adecuada el uso y ocupación del suelo y poder ejercer el control sobre el mismo, se emitió la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en la cual, se establece que el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, se encuentra dividido en zonas metropolitanas, para efectos exclusivamente de desconcentración administrativa y de servicio, así como para asegurar formas más eficaces de participación de sus habitantes; por lo que, en los arts. 15 y 16 referente a la administración de las zonas metropolitanas, se dispone lo siguiente:

“Art. 15.- Desconcentración. - En cuanto contribuya a obtener niveles más altos de eficacia en el cumplimiento de sus fines, la administración distrital procurará desconcentrar el ejercicio de funciones que corresponden a la administración distrital. Para el efecto, el Concejo y el Alcalde adoptarán las medidas necesarias en sus respectivas esferas de competencia.

Art. 16.- Administrador Zonal. - Para dirigir y vigilar la marcha de los servicios y dependencias administrativas, en cada zona metropolitana habrá un Administrador Zonal, designado por el Alcalde, quien podrá removerlo en cualquier tiempo.”

De conformidad a lo mencionado, al ser los GADs responsables de prestar servicios públicos, implementar obras en relación a los respectivos planes de desarrollo y de ordenación territorial, evitando desplazamientos innecesarios por parte de la comunidad para acceder a los mismos; especialmente, con la finalidad de que las actuaciones del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, sea de manera correcta, respetando los principios fundamentales de la administración pública, especialmente el de desconcentración, ponemos en consideración las siguientes observaciones:

a. Las Administraciones Zonales en donde se encuentre el bien inmueble de acuerdo a la circunscripción o zonificación del Distrito Metropolitano de Quito, debería ser la responsable de realizar el trámite correspondiente para la declaratoria de bien mostrenco; por lo tanto, se recomienda lo siguiente:

Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-1436-O

Quito, D.M., 22 de abril de 2022

- Que la autoridad competente para declarar y regularizar un bien inmueble como bien mostrenco es la Administración Zonal correspondiente donde se encuentre ubicado el bien inmueble; para lo cual, sería necesario que se verifique si desde la máxima autoridad administrativa del GAD DMQ se resuelve este tipo de desconcentración.
- Que el trámite para la declaratoria y regularización de bienes inmuebles mostrencos estará a cargo de las Administraciones Zonales correspondientes, entidad que se encargará de solicitar los informes técnicos y legales correspondientes.

Además, que, dentro de la estructura orgánica de las Administraciones Zonales, cuentan con una Unidad de Catastro, que podría llevar de igual manera la emisión de información para la declaratoria.

- Que el administrado o entidad pública o privada que solicite la declaratoria de un bien mostrenco, dirija y presente su solicitud a la Administración Zonal correspondiente donde se encuentre ubicado el bien inmueble; y no como se encuentra establecido en la actualidad en el art. 3638 del Código Municipal; con la finalidad de tener cercanía en la tramitología.
- b.** La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, dentro del trámite, en el caso de ser necesario debería emitir su informe técnico, con la finalidad de verificar que no es parte del inventario de los bienes inmuebles municipales y que se trata de un bien sin titular.
- c.** La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, en concordancia con lo mencionado en el literal b), al ser la responsable de los procesos administrativos de inventario y registro de los bienes inmuebles a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; una vez que se realice la inscripción de la protocolización de la resolución de declaratoria de bien inmueble mostrenco, y Procuraduría Metropolitana haya remitido copias de los documentos protocolizados a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, deberá incorporar al inventario de propiedad municipal, bajo la categoría de bien inmueble de dominio privado, con el fin de llevar un correcto control y registro de los bienes inmuebles municipales.
- d.** Respecto del Art. 3 del presente proyecto de ordenanza, sobre la publicación del extracto en el cual se indique los datos del bien inmueble que va a ser declarado como bien mostrenco; debería ser por tres ocasiones en un medio de comunicación escrito de amplia circulación en el país, en el lapso de 15 días; así mismo se publicará dicho extracto de manera inmediata, en la cartelera de la Administración Zonal correspondiente,

Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-1436-O

Quito, D.M., 22 de abril de 2022

en la Dirección de Servicios Ciudadanos y en la Dirección Metropolitana de Catastro de la Administración Central por lo menos durante 8 días consecutivos. Esto con la finalidad de preservar el derecho a la defensa de posibles afectados con la declaratoria y de seguridad para el GAD DMQ, en el caso de que existan propietarios de los bienes inmuebles y de esta manera evitar futuras controversias al respecto.

e. Al haber varios casos, en los cuales particulares han presentado la solicitud de declaratoria de bien mostrenco de un bien inmueble que se encuentra en posesión de los mismos por varios años, con la finalidad de que posteriormente se les adjudique directamente a su nombre, es importante señalar: “El proceso de declaratoria de bien mostrenco no sustituye o puede considerarse un procedimiento administrativo para la prescripción adquisitiva de dominio, por lo tanto, se prohíbe realizar declaratorias de bienes mostrencos en donde el interesado se encuentre en posesión del predio y su pretensión es la adjudicación directa del mismo a su favor.”

f. En relación al: *“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.”* Al ser bienes inmuebles sin titular de dominio, se entendería que no existe ningún instrumento público, título, acto o demás documentos, que consiste en una transferencia de dominio y se establece un titular de dominio, ni mucho menos de gravámenes, hipotecas y prohibiciones sobre el bien inmueble. Sin embargo, por un tema de seguridad jurídica y verificación de que el predio a declararse como bien mostrenco no tenga titular y no se genere algún tipo de vulneración de derechos a particulares o demás entidades públicas, que sean posibles titulares de dominio de los bienes inmuebles, y posteriores controversias incluso judiciales; se consideraría necesario el informe del Registro de la Propiedad, en razón principalmente a un certificado de búsqueda, para tener certeza de que sobre el bien inmueble no existe algún tipo de acto, instrumento o documento sobre transferencia de dominio, y sobre todo si existe un titular de dominio.

g. Finalmente, se recomienda incluir una transitoria en la cual se establezca un período de tiempo para realizar un mapeo de terrenos susceptibles de declaratoria de bien mostrenco en cada una de las zonas metropolitanas, para identificarlos, iniciar con el trámite respectivo y evitar posteriores invasiones.

Las observaciones antes citadas se enviaron oportunamente a la Comisión por lo que, nos ratificamos en los oficios Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-2787-O, de 16 de septiembre de 2021 y GADDMQ-DMGBI-2021-3192-O, 20 de octubre de 2021.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-1436-O

Quito, D.M., 22 de abril de 2022

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz
DIRECTOR METROPOLITANO
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES

Copia:

Señor Doctor
Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi
Concejal Metropolitano
DESPACHO CONCEJAL COLLAGUAZO PILATAXI MARCO VINICIO

Señorita Licenciada
Leslie Sofía Guerrero Revelo
Coordinadora de Gobierno Abierto
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Señora
Janneth Patricia Cañas Pavon
Servidor Municipal 7
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES

Señora Magíster
Karla Fabiana Ortega Espín
Funcionaria Directiva 7
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES - AREA LEGAL

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Karla Fabiana Ortega Espín	ko	DMGBI-AL	2022-04-22	
Revisado por: Carlos Andrés Yépez Díaz	cy	DMGBI	2022-04-22	
Aprobado por: Carlos Andrés Yépez Díaz	cy	DMGBI	2022-04-22	

