



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1718-O

Quito, D.M., 05 de abril de 2024

Asunto: Se remite informe. Proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformativa Del Libro IV.6, Título IV, Capítulo I, Respecto Del Procedimiento de Declaratoria y Regularización de Bienes Urbanos Mostrencos

Señora Doctora
Libia Fernanda Rivas Ordóñez
Secretaria General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Con un cordial y atento saludo, en relación al Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2024-0832-O de fecha 22 de marzo de 2024 mediante el cual la Secretaría General Del Concejo Metropolitano De Quito se dirige a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, señalando:

“(...) y solicitar que en el término de 08 días se remitan los respectivos informes tanto técnicos como legales por parte de la Dirección Metropolitana de Catastro, Secretaría de Coordinación Territorial Gobernabilidad y Participación, Registro de la Propiedad, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y Procuraduría Metropolitana”

En cuanto a lo referido, se señala:

1. ANTECEDENTES:

1.1 Con fecha 04 de enero a través del oficio Nro. GADDMQ-DC-VA-2024-0004-O el Concejal Metropolitano Ángel Vega se dirige al Ministerio de Agricultura y Ganadería manifestando:

“(...) solicito gentilmente emita su pronunciamiento sobre la problemática de los predios rurales en proceso de regularización dentro del distrito metropolitano de Quito, donde conste de forma clara la respuesta a la consulta de cuando los mismos se deben actualizar y regularizar a través del Ministerio de Agricultura y Ganadería y cuando se lo debe hacer a través del municipio del Distrito Metropolitano de Quito”

1.2 Con fecha 10 de enero de 2024 por medio del Oficio Nro. MAG-DRTS-2024-0026-OF el Director De Regularización De Tierras del Ministerio de



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1718-O

Quito, D.M., 05 de abril de 2024

Agricultura y Ganadería da respuesta al Concejal Metropolitano, señalando en su parte pertinente:

*“(...) de conformidad con la LOTRTA, esta posibilidad esta desconcentrada a través del Acuerdo Ministerial Nro. 093 de 2018, a las Direcciones Distritales del Ministerio de Agricultura y Ganadería; estos instrumentos legales que se han suscrito, les han dado la posibilidad a los GADS de trabajar conjuntamente con técnicos de las Direcciones Distritales en la implementación de estos procesos, **se deberá solicitar por parte del usuario se informe por parte de la Dirección Distrital Pichincha, si actualmente se encuentra vigente algún tipo de convenio de esta naturaleza, con el GAD del Distrito Metropolitano de Quito**” (El énfasis me pertenece)*

1.3 Con fecha 12 de enero de 2024 con Oficio Nro. GADDMQ-DC-VA-2024-0049-O el Concejal Metropolitano Ángel Vega se dirige al Administrador General del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, indicando:

“(...) al ser un tema de su competencia, pongo en su conocimiento el Oficio Nro. MAG-DRTS-2024-0026-OF de fecha 10 de enero de 2024, suscrito por el Mgs. Edison Fernando Reinoso Curay, Director de Regularización de Tierras del Ministerio de Agricultura y Ganadería (...)”

1.4 Con fecha 14 de marzo de 2024 en el Informe Jurídico No Vinculante Nro.-0014-2024 emitido por la Procuraduría Metropolitana, en su parte medular se señala:

“e) Procuraduría Metropolitana, considera que el proyecto de ordenanza podría generar un conflicto de competencias entre las facultades conferidas a la Autoridad Agraria Nacional sobre la titularidad de los bienes rurales frente a las competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado de Quito en relación con la atribución para declarar bienes mostrencos.”

2. BASE LEGAL:

2.1 Constitución De La República Del Ecuador

Artículo 226.- 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.



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1718-O

Quito, D.M., 05 de abril de 2024

Artículo 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.*

Artículo 264.- *Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:*

2. *Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...)*
7. *Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley. (...)*

Artículo 266.- *Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.*

En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales

2.2 Código Orgánico Administrativo, COA

Artículo 3.- *Principio de eficacia. las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus competencias*

Artículo 23.- *Principio de racionalidad. la decisión de las administraciones públicas debe estar motivada*

2.3 Código Orgánico De Organización Territorial, COOTAD

Artículo 481. *(...) 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.*

2.4 Ley Orgánica De Tierras Rurales y Territorios Ancestrales

Artículo 32.- *De la Autoridad Agraria Nacional. La Autoridad Agraria Nacional será el ministerio de ramo, instancia rectora, coordinadora y reguladora de las políticas*



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1718-O

Quito, D.M., 05 de abril de 2024

públicas en materia de tierras rurales en relación con la producción agropecuaria y la garantía de la soberanía alimentaria.

Artículo 85.- *Definición y formas de propiedad. Para los efectos de esta Ley, la propiedad rural es la titularidad de dominio que da derecho a usar, gozar y disponer, de acuerdo con la Constitución y la Ley, de la tierra que tiene aptitud agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, de conservación agraria, recreación y ecoturismo.*

Son formas de propiedad de la tierra, para los efectos de la presente Ley, las siguientes:

a) *Propiedad estatal. Constituida por las tierras de propiedad de las entidades del sector público, incluyendo las tierras rurales que, formando parte del territorio nacional, carecen de dueño*

Artículo 87.- *Del patrimonio de tierras rurales del Estado. Son tierras rurales estatales las siguientes:*

a) *Tierras rurales que formando parte del territorio nacional carecen de otro dueño;*

Artículo 54.- *Definición. - La Regularización de la posesión sea agraria o de vivienda es el conjunto de acciones determinadas en esta Ley, para legalizar, titular, redistribuir o reconocer el derecho a la propiedad sobre la tierra rural estatal.*

La regularización agraria es competencia exclusiva de la Autoridad Agraria Nacional y la regularización de vivienda es competencia exclusiva del ente rector de hábitat y vivienda.

Disposiciones Transitorias Séptima.- *La Autoridad Agraria Nacional en el plazo de dos años a partir de la vigencia de esta Ley, mediante la celebración de convenios con los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales, metropolitanos y provinciales, coordinará acciones para el cumplimiento concurrente del trámite de titulación de tierras rurales estatales en favor de sus posesionarios, que se encuentren dentro de su circunscripción territorial, de conformidad con esta Ley.*

2.5 Código Municipal Para El Distrito Metropolitano De Quito

Artículo 4033.- *Objeto. - El presente Título 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*



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1718-O

Quito, D.M., 05 de abril de 2024

2.6 Absolución de Consultas de la Corte Nacional de Justicia, Criterio No Vinculante de 18 de noviembre de 2021 No. Oficio: 885-P-CNJ-2021.

(...) Finalmente es necesario señalar que los bienes que carecen de propietarios particulares, si están dentro del sector urbano, pertenecen al respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, y si están el sector rural al Estado ecuatoriano.

3. ANÁLISIS:

3.1 Aspectos Legales y Vacíos Identificados:

En relación con el contenido expuesto en el Proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformatoria Del Libro IV.6, Título IV, Capítulo I, Respecto Del Procedimiento de Declaratoria y Regularización de Bienes Urbanos Mostrencos, se plantea la inclusión de los "*bienes inmuebles rurales mostrencos que cuenten con equipamiento proveniente de recursos de entidades públicas*", esta adición busca que el Gobierno Autónomo Descentralizado de Quito pueda regularizar, mediante un procedimiento administrativo correspondiente, lotes de terreno situados en zonas rurales, siendo este paso crucial para el desarrollo de dichas áreas, tal como se argumenta en la exposición de motivos del proyecto, no obstante, se ha detectado una laguna en relación con el convenio mencionado en el Oficio Nro. MAG-DRTS-2024-0026-OF del 10 de enero de 2024, en concordancia con la Disposición Transitoria Séptima de la Ley Orgánica De Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

Según la normativa vigente, es necesario que se celebre un convenio previo a la inclusión en el Código Municipal de la Regularización de Bienes Inmuebles rurales, sin embargo, en los considerandos del proyecto no se menciona la suscripción de dicho convenio entre el Municipio de Quito y la Dirección Distrital Pichincha del Ministerio de Agricultura y Ganadería; esto genera inquietud, tomando a su vez el Informe Jurídico No Vinculante Nro.- 0014-2024 emitido por la Procuraduría Metropolitana, ya que la ausencia de dicho convenio podría dar lugar a posibles conflictos de competencias con la Autoridad Agraria Nacional.

3.2 Diferenciación y Claridad en los Procedimientos:

Además, esta Dirección Metropolitana considera necesario distinguir claramente entre el procedimiento de Declaratoria y Regularización de Bienes Urbanos Mostrencos y el de los Bienes Rurales, puesto que el propio Código contempla un procedimiento para los bienes urbanos dentro del cuerpo normativo, en consideración de que se propone una condición específica para los bienes rurales, que es la presencia de equipamiento proveniente de recursos de entidades públicas.



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1718-O

Quito, D.M., 05 de abril de 2024

Lo mencionado está en línea con el artículo 4040 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que establece los informes que esta Dirección Metropolitana debe solicitar, así mismo en el apartado b. del artículo 4043 del mismo código se detalla el contenido de los informes emitidos por la Administración Zonal correspondiente, el cual debe contener "*información técnica e investigación de campo*", que abarca datos técnicos del bien inmueble, superficie, cabida, linderos y colindantes registrados en el Catastro Municipal, así como la identificación de proyectos a ejecutarse, no obstante para garantizar una gestión efectiva y transparente, es fundamental incorporar una sección adicional o diferenciada en este informe que especifique el equipamiento proveniente de recursos de entidades públicas, presente en bienes inmuebles rurales, conforme a lo establecido en la propuesta para la regularización de bienes rurales.

Dado que el manual para la declaratoria de bienes urbanos y rurales mostrencos, junto con el flujograma propuesto en la Disposición transitoria primera, establecerían los procedimientos para cada caso, es imprescindible incorporar en la normativa general de manera clara y precisa las particularidades de cada situación evitando posibles ambigüedades y confusiones en el futuro respecto a su implementación.

Particular que se pone en su conocimiento para los fines legales pertinentes.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

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

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2024-0832-O

Anexos:

- gaddmq-dc-va-2024-0276-o.pdf
- GADDMQ-SGCM-2024-0754-O.pdf
- informe_no_vinculante_reforma_bienes_mostrencos-signed.pdf



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1718-O

Quito, D.M., 05 de abril de 2024

- proyecto_de_ordenanza_bienes_mostrencos_05-03-2024(1).docx

Copia:

Señor Arquitecto

Ivan Esteban Andrade Albornoz

Servidor Municipal 13

**DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES - AREA
TÉCNICA**

Señorita Abogada

Andrea Karolina Lasso Carrión

Servidor Municipal 9

**DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES - AREA
TÉCNICA**

Señora

Janneth Patricia Cañas Pavon

Servidor Municipal 7

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Andrea Karolina Lasso Carrión	al	DMGBI-AT	2024-04-04	
Revisado por: Carlos Andrés Yépez Díaz	cy	DMGBI	2024-04-05	
Aprobado por: Carlos Andrés Yépez Díaz	cy	DMGBI	2024-04-05	

