

INFORME LEGAL NRO. 007-DAJ-AZT-2024
DECLARACIÓN DE BIEN MOSTRENCO PREDIO Nro. 3031046**1. ANTECEDENTES:**

Mediante documento signado administrativamente Nro. GADDMQ-AM-AGD-2023-4764-E de fecha 13 de julio de 2023, a través del cual, el Presidente del Gad Parroquial de Yaruquí, solicitó al señor Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, lo siguiente: *“(...) en alcance al oficio No. GADDMQ-DMGBI-2023-1742 emitido con fecha de 02 de mayo de 2023, me permito solicitar a su autoridad la respuesta correspondiente a nuestro petitorio, por cuanto hasta la presente fecha no hemos tenido una respuesta por el área de procuraduría metropolitana. En referencia a la DONACIÓN del predio en base a la siguiente información: Numero Predial: 427488 Numero Predial: 3031046”*.

Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-4044-O de 27 de septiembre de 2023, el Ing. Carlos Yépez, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, solicitó a la Ing. Andrea Pardo, Directora Metropolitana de Catastros, que se remita: *“(...) una ficha informativa de los datos de los predios colindantes a los dos predios mencionados, para solicitar el respectivo certificado de búsqueda al Registro de la Propiedad. // A su vez se solicita gentilmente se adjunten los antecedentes de dominio y la razón de ingreso al catastro de los predios No.427488 y Nro. 3031046.”*

Mediante oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2023-2117-O de 15 de octubre de 2023, el Ing. Joselito Ortiz, Jefe de la Unidad de Catastro Especial, remitió Dr. Esteban Mauricio Garcés Cevallos, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles (S) lo siguiente: *“(...) Informe Técnico Nro.STHV-DMC-UCE-2023-2091 correspondiente al predio No. 427488 y el Informe Técnico Nro.STHV-DMC-UCE-2023-2092 correspondiente al predio No. 3031046, mismos que se servirán encontrar adjunto al presente”*.

Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-4624-O de 27 de octubre de 2023, el Ing. Carlos Yépez, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, solicitó a la Abg. Anabell del Rocío Rivadeneira Gómez, Registradora de la Propiedad Encargada, que remita: *“(...) Informe emitido por el Registro de la Propiedad sobre la titularidad de los predios que contenga los certificados de búsqueda, en observancia del artículo 4040 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.”*

Mediante oficio Nro. GADDMQ-RPDMQ-DC-2023-5340-OF de 06 de noviembre de 2023, el Abg. Guido Mantilla Jácome, Director de Certificaciones del Registro de la Propiedad, remitió al Ing. Carlos Yépez, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, el certificado de búsqueda con número de trámite 2577182, en el cual se certifica que: *“Con base a los datos proporcionados por el solicitante, al informe de linderación provisto por DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO y los INFORMES TECNICOS: Nro. STHV-DMC-UCE-2023-2091 y STHV-DMC-UCE-2023-2092 y la información constante en los índices del Registro de la Propiedad, no se halló título inscrito asociado a los predios números: 427488; y 3031046.”*

Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-4967-O de 15 de noviembre de 2023, el Ing. Carlos Yépez, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, solicitó a la Mgs. Patricia Osorio, Administradora Zonal Tumbaco lo siguiente: *“(...) Con la finalidad de continuar con el procedimiento de declaratoria de Bien Mostrenco de los predios No. 427488 y 3031046, en función del pedido del GAD Parroquial de Yaruquí, se solicita cordialmente, se remita en el término máximo de 15 días, un Informe legal y técnico favorable o desfavorable, respectivamente, conforme el artículo 4043 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito”.*

Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZT-UOP-2023-0300-M de 30 de noviembre de 2023, el Arq. Christian Vicente, Jefe de Unidad de Obras Públicas de la AZT, informó a la Mgs. Salomé Salazar, Jefe Unidad de Territorio y Vivienda, lo siguiente: *“(...) que dentro del Plan Operativo Anual de la Administración Zonal Tumbaco año 2023 y año 2024 no se encuentra registrado, ni planificado la intervención en los predios Nos 427488 y 3031046 ubicados en la parroquia de Yaruquí, barrio Centro.”*

Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZT-DGT-2023-1237-M de 01 de diciembre de 2023, el Arq. Ivor Vaca, Director de Gestión del Territorio, remitió a la Mgs. Carolina Espinosa, Directora Jurídica, el Informe Técnico signado con el código Nro. AZT-DGT-TV/2023/404, que en su parte pertinente señala: *“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, Ordenanzas Metropolitanas vigentes, emite CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE PARA LA DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO del predio N° 3031046, con clave catastral N° 1153606005, ubicado en el sector central, parroquia de Yaruquí, con un área total del predio de 296.40 metros cuadrados conforme el levantamiento topográfico georeferenciado realizado.”*

Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZT-2023-2563-O de 14 de diciembre de 2023, la Mgs. Patricia Osorio, Administradora Zonal Tumbaco, remitió al Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, lo siguiente: *“(...) el Informe técnico No. AZT-DGT-TV/2023/404 e Informe Legal Nro. 422-DAJ-AZT-2023, así como el levantamiento planimétrico georeferenciado en formato DWG y PDF”.*

Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-0052-O de 04 de enero de 2024, la Abg. Ana Sifía Reyna Gallegos, Subprocuradora de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelo, solicitó a la Mgs. Patricia Osorio, Administradora Zonal Tumbaco, lo siguiente: *“(...) me permito solicitar comedidamente se realicen las gestiones que sean necesarias entre dependencias con el fin de revisar y de ser el caso rectificar o emitir una nueva ficha técnica, a fin de que exista concordancia con el levantamiento planímetro en cuanto al lindero SUR del predio No. 3031046. // Por lo antes expuesto, se debe hacer notar si existen cambios en los documentos antes referidos, se emitirá un nuevo informe legal por parte de la Administración Zonal.”*

Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZT-DAJ-2024-0014-M de 04 de enero de 2024, la Mgs. Carolina Espinosa Serrano, Directora Jurídica, solicitó al Arq. Christian Fernando Vicente Correa, Director de Gestión del Territorio (E), lo siguiente: *“(...) remitir a esta Dirección el Informe Técnico actualizado para proceder con la actualización del Informe Legal correspondiente. Para lo cual se otorga el término de 5 días.”*

Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZT-DGT-2024-0049-M de 14 de enero de 2024, el Arq. Christian Fernando Vicente Correa, Director de Gestión del Territorio (E), remitió el Informe Técnico Nro. AZT-DGT-TV/2024/005, que cuenta con las observaciones saneadas (linderos), y concluye: *“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, Ordenanzas Metropolitanas vigentes, emite CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE PARA LA DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO del predio N° 3031046, con clave catastral N° 1153606005, ubicado en el sector central, parroquia de Yaruqui, con un área total del predio de 296.40 metros cuadrados conforme el levantamiento topográfico georeferenciado realizado.”*

2. NORMATIVA JURÍDICA APLICABLE:

El artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, determina: *“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 227 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *“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”*.

El artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías”*.

El artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina: *“La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria (...)”*.

El artículo 414 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina: *“(...) Los gobiernos autónomos descentralizados provinciales, metropolitanos y municipales transferirán, previo acuerdo con los respectivos gobiernos autónomos descentralizados parroquiales, los bienes inmuebles necesarios para su funcionamiento, así como los bienes de uso público existentes en la circunscripción territorial de la respectiva parroquia rural.”*

El artículo 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: *“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 artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prescribe: *“Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición. (...) 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 Código Civil Ecuatoriano, en su artículo 605, establece que: *“Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño”*.

El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su TÍTULO IV del Procedimiento de Declaratoria y Regularización de Bienes Inmuebles Mostrencos, artículo 4035 establece que: *“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 Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su TÍTULO IV del Procedimiento de Declaratoria y Regularización de Bienes Inmuebles Mostrencos, artículo 4036 manifiesta que: *“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.”*

El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su Capítulo II del Procedimiento de Declaratoria y Regularización de Bienes Inmuebles Mostrencos,

artículo 4043 manifiesta que: *“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.”*

3. ANÁLISIS:

Esta Dirección de Asesoría Jurídica, emite su criterio en base a lo establecido en el literal a) del artículo 4043 del Código Metropolitano para el Distrito Metropolitano de Quito, el mismo que manifiesta que se realizará un detalle de antecedentes conocidos del bien inmueble objeto de la solicitud, y la conclusión de que el mismo es un bien inmueble susceptible o no de ser declarado como bien mostrenco.

Mediante oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2023-2117-O de 15 de octubre de 2023, la Dirección Metropolitana de Catastro, informa mediante Informe Técnico Nro. STHV-DMC-UCE-2023-2092, que: *“(...) Una vez realizada la búsqueda de información tanto física como digital, en el Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro, no se ha encontrado documentación sobre los antecedentes de dominio del predio No. 3031046.”*

Según se desprende del oficio Nro. GADDMQ-RPDMQ-DC-2023-5340-OF de 06 de noviembre de 2023, el Registro de la Propiedad informa a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles que, mediante Certificado de búsqueda No. 2709262, se certifica lo siguiente: *“Con base a los datos proporcionados por el solicitante, al informe de linderación provisto por DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO y los INFORMES TECNICOS: Nro. STHV-DMC-UCE-2023-2091 y STHV-DMC-UCE-2023-2092 y la información constante en los índices del Registro de la Propiedad, no se halló título inscrito asociado a los predios números: 427488; y 3031046.”*

Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZT-DGT-2024-0049-M de 14 de enero de 2024, el Arq. Christian Fernando Vicente Correa, Director de Gestión del Territorio (E), remitió el Informe Técnico Nro. AZT-DGT-TV/2024/005, que cuenta con las observaciones saneadas (linderos), y concluye: *“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, Ordenanzas Metropolitanas vigentes, emite CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE PARA LA DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO del predio N° 3031046, con clave catastral N° 1153606005, ubicado en el sector central, parroquia de Yaruqui, con un área total del predio de 296.40 metros cuadrados conforme el levantamiento topográfico georefenciado realizado.”*

De la información remitida y que es de responsabilidad directa de las entidades y unidad competentes, esta Dirección de Asesoría Jurídica ha podido verificar que el predio no ha

tenido dueño alguno y, en consecuencia, puede ser declarado como bien mostrenco, en concordancia con lo establecido por el artículo 4035 de la norma *ut supra*.

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIÓN:

Toda vez que se ha verificado toda la documentación a la que ha tenido acceso esta Dirección de Asesoría Jurídica, se concluye que según lo dispuesto en el TÍTULO IV del Procedimiento de Declaratoria y Regularización de Bienes Inmuebles Mostrencos y demás normativa aplicable, el predio Nro. 3031046, con clave catastral N° 1153606005, puede ser susceptible de ser declarado y regularizado como bien mostrenco ya que de conformidad a la información emitida por los órganos competentes, el bien inmueble carece y siempre ha carecido de dueño.

En concordancia con la información técnica aportada, se emite un CRITERIO LEGAL FAVORABLE, siempre que se cumpla el presupuesto determinado en el párrafo que antecede; en consecuencia, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, en su calidad de institución a cargo del proceso para la declaratoria y regularización de bien mostrenco, deberá realizar todos los actos necesarios para confirmar el cumplimiento de la norma vigente.

Atentamente,

Mgs. Johanna Carolina Espinosa Serrano
DIRECTORA DE ASESORÍA JURÍDICA
ADMINISTRACIÓN ZONAL TUMBACO

	NOMBRE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	K. Chávez	DAJ	16/01/2024	