



Dr. Pedro Freire López
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

Quito, a 06 de junio del 2016

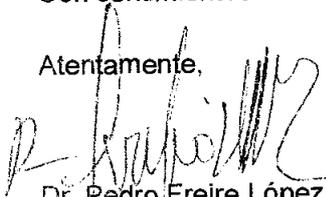
Oficio: No. 177-DCPF-2016

Señora abogada
Maria Elisa Holmes
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO DEL METROPOLITANO
Presente.-

Por medio del presente, dentro de la atribución de Concejal Metropolitano, establecido en el literal b) del artículo 88 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en cumplimiento a lo establecido en los artículos 12 y 13 de la Resolución de Concejo No. C074, expedida el 08 de marzo de 2016, solicito a usted, que se sirva remitir a la comisión correspondiente, el proyecto de **Ordenanza Metropolitana que establece el Procedimiento de Declaratoria y Regularización de Bienes Inmuebles Mostrencos**, para conocimiento de la iniciativa y la resolución sobre el procedimiento respectivo, con el fin de que dentro de los plazos establecidos en la Resolución ante dicha, se habilite el tratamiento del proyecto de ordenanza en el pleno del Concejo Metropolitano.

Con sentimientos de distinguida considerando.

Atentamente,



Dr. Pedro Freire López
CONCEJAL D.M.Q.
SN

SECRETARIA GENERAL CARGO DE REPRESENTACION	RECEPCION DE DOCUMENTOS FECHA - 7 JUN 2016 <i>eh.</i>
QUITO	TIPO DE RECEPCION: <i>td</i>
ALCALDIA	NUMERO DE HOJA: <i>16/10</i>

Economista
Luis Reina Chamorro
Presidente de la Comisión de Propiedad y Espacio Público
Presente

SG

1401

09 JUN 2016

De mi consideración:

Mediante oficio No. 177-DCPF-2016, de 6 de junio de 2016, recibido en esta Secretaría el 7 de junio del año en curso, el Concejal Dr. Pedro Freire López, remite el proyecto de Ordenanza Metropolitana que establece el procedimiento de declaratoria y regularización de bienes inmuebles mostrencos; por lo que, de conformidad con lo previsto en el literal a) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, esta Secretaría ha procedido a realizar la revisión de los requisitos formales de dicho proyecto, previo al envío a la Comisión competente en la materia, respecto de lo cual me permito informar lo siguiente:

- El proyecto de Ordenanza en referencia cumple los requisitos previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, así como en la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074, es decir, se refiere a una sola materia, contiene exposición de motivos, considerandos y articulado.
- Del texto remitido se deduce que no existe reforma o derogatoria de normas vigentes, por lo que no es necesaria la determinación de las normas a reformarse y derogarse con la propuesta.

En tal virtud, remito el proyecto de Ordenanza en referencia a la Comisión de su Presidencia, a fin de que en cumplimiento de lo establecido en el literal b) del artículo 13 de la Resolución de Concejo No. C 074, se sirva incluir el conocimiento del mismo en sesión ordinaria o extraordinaria de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, en un plazo máximo de 15 días.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Abg. María Elisa Holmes Roldós
Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito

DSCS

Copia: Concejal Dr. Pedro Freire López
Original del expediente a Secretaría de la Comisión de Propiedad y Espacio Público

ORDENANZA METROPOLITANA No. 000

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La palabra **MOSTRENCO** se deriva del verbo mostrar, por la obligación que tiene el ente público de pregonar y publicar la cosa mostrenca.

De acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, el Estado garantiza y reconoce el derecho a la propiedad, en sus formas, pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir su función social y ambiental.

En cumplimiento de esta noma constitucional, pueden ser declarados bienes mostrencos, únicamente, aquellos bienes inmuebles que estuvieren vacantes y sin dueño conocido, por no poseerlo individuos ni corporación alguna.

El artículo 605 del Código Civil, establece que aquellos bienes inmuebles cuyo propietario no puede ser determinado y que se encuentran dentro de los límites nacionales, pasan a ser parte del Estado y por ende de los Municipios o Gobiernos Autónomos Descentralizados o Metropolitanos.

Al ser 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 esté abandonado, vacante y sin dueño conocido, 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

El inciso quinto del artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que se entienden como bienes mostrencos aquellos inmuebles que carecen de dueño conocido; **y que los Gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los procedimientos para regularizarlos.**

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, no cuenta con una normativa específica para declarar un bien como mostrenco, que brinde la seguridad jurídica, tanto al ente público como aquellas personas que podría verse afectadas con tal declaratoria.

De igual manera, siendo el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, ente con competencia para planificar y regular el uso y ocupación del suelo, así como para administrar e implementar los catastros de los pedios urbanos y rurales, está en la obligación, conforme a lo que dispone el artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecer mediante Ordenanza, los mecanismos y procedimientos para declarar y por ende regularizar aquellos bienes inmuebles que estando dentro de la jurisdicción del territorio del Distrito Metropolitano de Quito, estén abandonados y cuyo dueño se ignore.

El definir un procedimiento para declarar y regularizar un bien vacante, abandonado y que se ignore cual es su dueño, permite también regularizar de manera adecuada y jurídica la titularidad de dominio a favor del Municipio; pasando a ser parte del patrimonio como un bien de dominio privado, que puede ser enajenado, mediante los procedimientos establecidos en la legislación ecuatoriana y cumplir de esta manera con los fines que persigue el Municipio frente a la colectividad.

En la jurisdicción territorial del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, existen bienes inmuebles, abandonados deshabitados sin saberse su dueño, consecuentemente son susceptibles de que sean adjudicados o regularizados a favor de la Institución mediante el procedimiento normativo que consta en el proyecto de ordenanza.

CONSIDERANDO:

- Que**, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos tienen facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;
- Que**, el numeral 9, del artículo 264 de la Norma Suprema, establece que es competencia exclusiva de los gobiernos municipales formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que**, el artículo 321 de la Carta Magna determina que: “ El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental”;
- Que**, el artículo 322 de la Norma *Ibidem*, establece que: “(...) Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros (...)”;
- Que**, el artículo 414 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante “COOTAD”) en su parte pertinente establece que constituyen patrimonio de los gobiernos autónomos descentralizados los bienes muebles e inmuebles que adquiera a cualquier título;
- Que**, el artículo 415 de la Norma predicha, determina que son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio, y se dividen en bienes de dominio privado y bienes de dominio público;
- Que**, el literal c), del artículo 419 del COOTAD dispone que los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales, constituyen bienes de dominio privado;
- Que**, la Norma *Ibidem* en su artículo 426 señala que: “(...) Cada gobierno autónomo descentralizado llevará un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valorización. Los catastros de estos bienes se actualizarán anualmente”;

Que, el inciso quinto del artículo 481 del COOTAD establece que se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; y que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizarlos;

Que, el artículo 26 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito determina que: “La decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete, exclusivamente, a las autoridades del distrito metropolitano. Las dependencias del Estado y las demás instituciones del sector público, no podrán ejercer planes o proyectos que impliquen construcciones, edificaciones u obras de infraestructura, ni aún las destinadas al servicio público, sino de acuerdo con la planificación distrital y previa autorización de la administración del Distrito Metropolitano, según las normas de esta Ley”;

Que, el artículo 605 del Código Civil dispone que: “Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas en los límites territoriales, carecen de otro dueño”; y,

En ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en los artículos 7 y 87 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE DECLARATORIA Y REGULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS

Capítulo I

Generalidades

Art. 1.- Objeto: La presente ordenanza tiene por objeto determinar los mecanismos y procedimientos para declarar y regularizar bienes inmuebles mostrencos y su incorporación al catastro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como bienes de dominio privado.

Art. 2.- Ámbito: La presente ordenanza se aplicará en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

Art. 3.- Bien mostrenco: Es todo aquel bien inmueble que se encuentre abandonado, deshabitado, vacante, cuyo titular de dominio se ignore.

Capítulo II

Procedimiento de declaratoria y regularización de Bien inmueble Mostrenco

Art. 4. Competencia.- El procedimiento de declaratoria y regularización de bienes inmuebles mostrencos estará a cargo de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, dependencia que solicitará los informes necesarios para el efecto, y actuará en coordinación con la Comisión de Propiedad y Espacio Público del Concejo Metropolitano del Distrito Metropolitano de Quito.

Art. 5.- Iniciativa.- El procedimiento de declaratoria y regularización de un bien inmueble mostrenco, podrá iniciarse por petición de un administrado, por solicitud de cualquier entidad pública o privada, o de oficio por parte de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.

Art. 6.- Contenido de la petición de declaratoria y regularización de bien mostrenco: El administrado o entidad pública o privada que solicite la declaratoria de un bien como mostrenco, dirigirá su petición a la Administración Zonal correspondiente, quien con el informe correspondiente, la remitirá inmediatamente a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.

La petición de declaratoria de bien mostrenco contendrá al menos lo siguiente:

- a) Designación de la Administración Zonal, donde se encuentra ubicado el bien inmueble;
- b) Nombres completos del peticionario;
- c) Número de cédula de identidad, ciudadanía, o pasaporte del solicitante;
- d) Nombramiento del representante legal de la entidad pública o privada solicitante;
- e) Dirección domiciliaria y electrónica del peticionario;
- f) Ubicación del predio cuya regularización se solicita detallando: la parroquia y el sector en el que se encuentra; y,
- g) La pretensión clara y precisa de que se declare al bien inmueble mostrenco;
- h) La o las firmas del o de los peticionarios.

Art. 7.- Informes para la declaratoria y regularización.- Para la declaratoria y regularización de bienes inmuebles mostrencos en el Distrito Metropolitano de Quito, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles requerirá a las diferentes dependencias la siguiente documentación:

1. Informe de investigación de campo y ficha técnica del predio conferidas por la Dirección Metropolitana de Catastro;

2. Informe técnico y legal de la Administración Zonal correspondiente;
3. Informe técnico de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, y;
4. Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión Documental.

Art. 8.- Ficha técnica: La Dirección Metropolitana de Catastro, emitirá una ficha con los datos técnicos para la declaratoria de bien mostrenco, que contendrá la siguiente información:

- a) Área del terreno;
- b) Identificación catastral y referencias;
- c) Linderos del área de terreno solicitada;
- d) Observaciones; y,
- e) Firmas de responsabilidad.

Art. 9.- Informes de la Administración Zonal: La Administración Zonal correspondiente, emitirá un informe unificado que deberá contener dos partes:

- a) Informe 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 de ser declarado como tal.
- b) Informe técnico, en el que se incluirán los datos técnicos del bien inmueble, que consten en el Catastro Municipal.

Art. 10.- Informe técnico de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos: El informe técnico de evaluación de riesgo contendrá lo siguiente:

- a) Ubicación e identificación del bien inmueble;
- b) Descripción física del área evaluada;
- c) Eventos ocurridos y emergencias suscitadas en el bien;
- d) Amenazas en el sector evaluado;
- e) Elementos expuestos y vulnerables;
- f) Calificación del riesgo;
- g) Conclusiones y recomendaciones;
- h) Anexos y registros fotográficos; y,
- i) Firmas de responsabilidad.

Art. 11.- Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión Documental: El informe de la Dirección Metropolitana de Gestión Documental, debe contener la conclusión de que una vez revisados los archivos del Municipio del Distrito

Metropolitano de Quito, no se han encontrado documentos que permitan determinar antecedentes de dominio del bien inmueble cuya declaratoria como mostrenco se solicita.

Art. 12.- Informe de Gestión de Bienes Inmuebles: La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, una vez que cuente con la documentación descrita en los artículos anteriores, elaborará un informe técnico y determinará la procedencia o improcedencia del trámite para la declaratoria y regularización del bien mostrenco, con lo cual se remitirá el expediente completo a la Procuraduría Metropolitana para obtener de ésta el informe legal.

Art. 13.- Informe legal: La Procuraduría Metropolitana elaborará un informe legal que consistirá en la constatación de los informes técnicos y legales descritos en los artículos precedentes y concluirá la procedencia o improcedencia de la declaratoria y regularización.

El informe legal será remitido conjuntamente con el expediente completo a la Comisión de Propiedad y Espacio Público del Concejo Metropolitano, para su conocimiento y dictamen.

Art. 14.- Informe de la Comisión: La Comisión de Propiedad y Espacio Público del Concejo Metropolitano, una vez conocidos los informes técnicos y legales descritos en los artículos precedentes, emitirá informe favorable o desfavorable para la declaratoria y regularización del bien mostrenco, el mismo que pasará para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano.

Art. 15.- Resolución del Concejo Metropolitano: Luego de conocidos los informes pertinentes, el Concejo Metropolitano de Quito, resolverá aprobar o negar la declaratoria de bien mostrenco y por ende su regularización.

En caso de que la resolución del Concejo Metropolitano apruebe la declaratoria y regularización de un bien mostrenco, esta deberá contener lo siguiente:

1. Declaración del bien inmueble mostrenco;
2. Orden de publicación del extracto de la resolución en un medio de comunicación escrito por parte de la Secretaría de Comunicación del Distrito Metropolitano de Quito;
3. Orden de publicación del extracto de la resolución en la cartelera de la Administración Zonal correspondiente; en la Dirección Servicios Ciudadanos y en la Dirección Metropolitana de Catastro de la Administración Central;

4. Encargar a la Procuraduría Metropolitana en coordinación con la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles la escrituración e inscripción de la resolución en el Registro de la Propiedad del cantón Quito.

Art. 16.- Publicación de la Resolución: La resolución de declaratoria de bien mostrenco deberá publicarse en un medio de comunicación escrito por una sola vez, en la cartelera de la Administración Zonal correspondiente, en la Dirección Servicios Ciudadanos y en la Dirección Metropolitana de Catastro de la Administración Central por ocho días calendario.

Art. 17.- Impugnación: Las personas que se consideren afectados por la declaratoria de bien mostrenco, tendrán un término de 15 días contados desde la publicación en la prensa, para que presenten sus reclamos o impugnaciones de manera escrita, las mismas que estarán dirigidas al Concejo del Metropolitano de Quito, y que lo harán en la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, a efectos de que sea remitida para su análisis y resolución, adjuntando los siguientes documentos:

- Copia certificada de la escritura pública con la que demuestre el dominio del inmueble declarado como bien mostrenco, en la que deberá constar la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad;
- Certificado de gravamen del Registro de la Propiedad del Cantón Quito; y,
- Copia del último pago del impuesto predial, respecto al bien reclamado.

La Secretaría de Concejo Metropolitano, solicitará a las dependencias correspondientes los informes respectivos para someter a resolución de Concejo Metropolitano de Quito, quien resolverá aceptar o negar el reclamo, resolución que no será susceptible de admitir recurso alguno en la vía administrativa.

De haber justificado el reclamante, en legal y debida forma su derecho de dominio sobre el inmueble que hubiere sido declarado como Bien Mostrenco, habrá lugar a la revocatoria de tal resolución, siempre y cuando no se hubiese transferido su dominio.

Art. 18.- Regularización del bien inmueble mostrenco: Una vez expedida la resolución de declaratoria de bien mostrenco, y de no haberse presentado reclamación o impugnación alguna dentro del plazo establecido en el artículo anterior, Procuraduría Metropolitana en coordinación con la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles deberá protocolizarla ante un Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, junto con la publicación realizada en la prensa.

Art. 19.- Incorporación al inventario de propiedad inmueble municipal: Una vez realizada la inscripción de la escritura de protocolización de la declaratoria de bien mostrenco, Procuraduría Metropolitana remitirá copias de la escritura pública a la Administración Zonal correspondiente, a la Dirección Metropolitana de Catastro, y a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, para que se incorpore al inventario de propiedad inmueble municipal, bajo la categoría de bien inmueble de dominio privado.

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación y sanción sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el XX de XX de 2016.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La Infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de XX y XX de XX de 2016.- Quito,

Abg. María Elisa Holmes Roldós
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito,
EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

Certifico, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el