

ORDENANZA METROPOLITANA No. 0169

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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 norma constitucional, pueden ser declarados bienes mostrencos, únicamente, aquellos bienes inmuebles que carecieren de título de dominio.

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 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.

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 podrían verse afectadas con tal declaratoria.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0169

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 que no tiene título de dominio, y que puede encontrarse ocupado, vacante, abandonado, 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, ocupados, o vacantes 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.

Finalmente, debe señalarse que la presente Ordenanza regula la declaratoria de bienes mostrencos dentro de la jurisdicción urbana del Distrito Metropolitano de Quito, toda vez que la regularización de la titularidad de aquellos bienes que carecen de titular en zonas rurales, corresponde a la Autoridad Agraria Nacional, en función de lo previsto en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, conforme lo dispone, entre otros, sus artículos 85, literal a) y 87, literal a).



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0169

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos los Informes Nos. IC-O-2016-242 e IC-O-2017-098, de 19 de octubre de 2016, respectivamente, emitidos por la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

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 266 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: *"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"*;

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 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante "COOTAD") 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 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;



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0169

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 Ibídem 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, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su artículo 85, literal a), en concordancia con el artículo 87, literal a) del mismo cuerpo normativo, señala: *"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; (...)"*;

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 ejecutar 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,

Que, el oficio, referencia expediente No. 2223-2016, de 9 de marzo de 2017, emitido por la Procuraduría Metropolitana, señala: *"(...) Con fundamento en las disposiciones legales citadas, se establece que el marco jurídico aplicable a las tierras rurales se encuentra establecido en*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0169

la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, la misma que expresamente dispone que las tierras rurales del territorio nacional que carecen de dueño constituyen patrimonio del Estado, cuya regularización es competencia exclusiva de la Autoridad Agraria Nacional. (...)

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 LA SIGUIENTE:

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

MOSTRENCOS

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza 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.

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

Artículo 3.- 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.

Artículo 4.- Competencia.- 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 la presente Ordenanza.

CAPÍTULO II

PROCEDIMIENTO DE DECLARATORIA Y REGULARIZACIÓN DE BIEN INMUEBLE MOSTRENCO



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0169

Artículo 5.- Procedimiento.- El trámite para la declaratoria y regularización de bienes inmuebles mostrencos estará a cargo de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, dependencia que solicitará los informes técnicos y legales, de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza, para el efecto actuará en coordinación con: la Dirección Metropolitana de Catastro, Administraciones Zonales, Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, Dirección de Servicios Ciudadanos, Procuraduría Metropolitana, Registro de la Propiedad; y la Comisión de Propiedad y Espacio Público del Distrito Metropolitano de Quito. Conforme lo establece el ordenamiento jurídico, la declaratoria se realizará mediante resolución del Cuerpo Edilicio.

Artículo 6.- Iniciativa.- La declaratoria y regularización de un bien inmueble mostrenco, podrá iniciarse por petición de los administrados: personas naturales o jurídicas, públicas o privadas; o, de oficio, por parte de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.

Artículo 7.- Contenido de la petición de declaratoria y regularización de bien inmueble mostrenco.- El administrado o entidad pública o privada que solicite la declaratoria de un bien inmueble como mostrenco, dirigirá su petición a la Administración Zonal correspondiente donde se encuentre ubicado el inmueble, o a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles; en el caso de ser la Administración Zonal quien recepte el pedido, la cual una vez verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente artículo, remitirá la petición a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, en el término de 3 días, para el trámite correspondiente. En el caso de que la solicitud presentada a las dependencias competentes, no reúna los requisitos, esta deberá ser devuelta en el término máximo de 2 días al peticionario.

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

- a) Señalamiento de la Administración Zonal, donde se encuentra ubicado el bien inmueble; o solicitud dirigida a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles;
- 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, número de teléfono, y correo electrónico del peticionario;



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0169

- f) Ubicación del predio cuya regularización se solicita detallando: la parroquia, sector en el que se encuentra, croquis con ubicación de referencia, clave catastral o número de predio, en caso de existir;
- g) La pretensión clara y precisa de que se declare al bien inmueble mostrenco; y
- h) Firmas de los peticionarios.

Artículo 8.- 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, en un término de 15 días, requerirá a las diferentes dependencias la siguiente documentación:

1. Ficha técnica del bien inmueble a ser declarado como bien mostrenco, conferidas por la Dirección Metropolitana de Catastro;
2. Informe técnico de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, en los casos que ameriten y que sean requeridos por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles;
3. Informe técnico y legal de la Administración Zonal correspondiente, y;
4. 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.

Artículo 9.- Ficha técnica.- La Dirección Metropolitana de Catastro, en el término de 15 días, emitirá la ficha técnica que contendrá la siguiente información:

- a) Área del terreno;
- b) Identificación catastral, número de predio, y datos del bien inmueble;
- c) Linderos, colindantes, dimensiones del área de terreno a declararse como bien mostrenco;
- d) Observaciones; y,
- e) Firmas de responsabilidad.

Artículo 10.- Informe técnico de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos.- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, en el término de 15 días, emitirá el informe técnico de evaluación de riesgo el que contendrá lo siguiente:

- a) Ubicación e identificación del bien inmueble;
- b) Descripción física del área evaluada;



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0169

- c) Amenazas en el sector evaluado;
- d) Elementos expuestos y vulnerables;
- e) Calificación del riesgo;
- f) Conclusiones y recomendaciones;
- g) Anexos y registros fotográficos; y,
- h) Firmas de responsabilidad.

Artículo 11.- Informes de la Administración Zonal.- La Administración Zonal correspondiente, en el término de 15 días, emitirá un informe unificado que deberá contener dos partes:

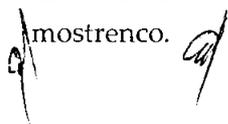
- a) Información legal, que contendrá un detalle de antecedentes conocidos del bien inmueble cuya declaratoria como bien mostrenco se solicita, y la conclusión de que el mismo es un bien inmueble susceptible o no de ser declarado como tal.
- b) Información técnica e investigación de campo, en el que 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.

Artículo 12.- Informe de la Dirección Metropolitana 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 en el término de 15 días el expediente completo a la Procuraduría Metropolitana para que emita el informe legal correspondiente.

Artículo 13.- Informe legal.- La Procuraduría Metropolitana, en el término de 15 días, una vez recibido el expediente, elaborará el informe legal que consistirá en la constatación de los informes técnicos y legales descritos en los artículos precedentes y concluirá la procedencia o improcedencia legal de la declaratoria y regularización de bien mostrenco.

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

Artículo 14.- Dictamen de la Comisión.- La Comisión de Propiedad y Espacio Público, una vez conocidos los informes técnicos y legales descritos en los artículos precedentes, emitirá dictamen favorable o desfavorable para la declaratoria y regularización del bien inmueble mostrenco.





ORDENANZA METROPOLITANA No. 0169

Si el dictamen de la Comisión es favorable, el extracto de dicho dictamen en el cual se indiquen los datos del bien que va a ser declarado como bien inmueble mostrenco, deberá ser publicado inmediatamente, por la Secretaría de Comunicación, con la finalidad de que se garantice el debido proceso, y que se comunique a la comunidad sobre la posible declaratoria de bien inmueble mostrenco; en un medio de comunicación escrito de amplia circulación en el país, por una sola vez; así mismo se publicará dicho extracto de manera inmediata, en la cartelera de la Administración Zonal correspondiente, en la Dirección de Servicios Ciudadanos y en la Dirección Metropolitana de Catastro de la Administración Central por lo menos durante 8 días consecutivos.

Una vez realizadas las publicaciones correspondientes, estas conjuntamente con los informes, pasarán para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano. En el caso de que el dictamen de la Comisión sea desfavorable, este pasará directamente para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente.

Cualquier persona natural o jurídica, entidad pública o privada, que se creyere afectada por la posible declaratoria de un bien inmueble mostrenco, en cualquier momento del proceso podrá presentar su reclamación, adjuntando los documentos establecidos en el artículo 17 de la presente ordenanza, con lo cual una vez demostrada la titularidad de dominio automáticamente se suspenderá el procedimiento iniciado.

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

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

1. Declaratoria del bien inmueble mostrenco y la disposición de incorporación en el inventario de propiedad municipal, bajo la categoría de bien inmueble de dominio privado;
2. Publicación del extracto de la resolución; y,
3. Encargo a la Procuraduría Metropolitana para la protocolización e inscripción de la resolución en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 16.- Publicación del extracto.- El extracto de la resolución de declaratoria de bien inmueble mostrenco deberá publicarse en un medio de comunicación escrito de amplia



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0169

circulación en el país, por una sola vez por parte de la Secretaría de Comunicación del Distrito Metropolitano de Quito.

Del mismo modo la resolución de declaratoria de bien inmueble mostrenco, deberá publicarse en la cartelera de la Administración Zonal correspondiente; en la Dirección de Servicios Ciudadanos y en la Dirección Metropolitana de Catastro de la Administración Central por lo menos durante 8 días consecutivos.

Artículo 17.- Revocatoria o modificación de la Resolución de Concejo Metropolitano.- Las personas que se consideren afectadas por la declaratoria de bien inmueble mostrenco, tendrán un término de 15 días contados desde la publicación de la resolución, para que presenten su solicitud de revocatoria o modificación de la resolución, de manera escrita, las mismas que estarán dirigidas al Concejo Metropolitano de Quito, y que lo presentarán en la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, a efectos de que sea remitida para su análisis y resolución, adjuntando los siguientes documentos:

1. 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 razón de inscripción en el Registro de la Propiedad;
2. Certificado de gravamen actualizado del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito; y,
3. Copia del último pago del impuesto predial, del bien.

La Secretaría de Concejo Metropolitano, remitirá el expediente a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, para que ésta requiera a las dependencias que emitieron los informes para la declaratoria de bien mostrenco, su ratificación o rectificación, los mismos que deberán ser entregados en el término de 15 días, para someter a resolución de Concejo Metropolitano de Quito, dependencia que resolverá aceptar o negar la solicitud, cuya resolución 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.

Artículo 18.- Regularización del bien inmueble mostrenco.- Una vez expedida la resolución de declaratoria de bien inmueble mostrenco, y de no haberse presentado solicitud de revocatoria o modificación de la resolución, dentro del término establecido en el artículo



ORDENANZA METROPOLITANA No. 0169

anterior, Procuraduría Metropolitana en coordinación con la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, deberá protocolizarla ante un Notario Público e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, junto con las publicaciones realizadas.

Realizada la inscripción de la protocolización de la resolución de la declaratoria de bien inmueble mostrenco, Procuraduría Metropolitana remitirá copias de los documentos protocolizados 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 municipal, bajo la categoría de bien inmueble de dominio privado.

Disposición general.- En todo lo no establecido en esta Ordenanza se estará a lo dispuesto en la normativa jurídica vigente expedida para el caso.

Disposición final.- La presente Ordenanza Metropolitana entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y dominio web de la Municipalidad.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, el 4 de mayo de 2017.

Abg. Eduardo Del Bozo

Primer Vicepresidente del Concejo Metropolitano de Quito

Abg. Diego Cevallos Salgado

Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El infrascrito Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 15 de diciembre de 2016 y 4 de mayo de 2017.- Quito, 10 MAY 2017

Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



ORDENANZA METROPOLITANA No. **0169**

ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.- Distrito Metropolitano de Quito, **18 MAY 2017**

EJECÚTESE:

Dr. Mauricio Rodas Espinel

ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Mauricio Rodas Espinel, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el **18 MAY 2017**

.- Distrito Metropolitano de Quito, **18 MAY 2017**

Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

DSCS