

COMISIÓN DE PROPIEDAD
Y ESPACIO PÚBLICO

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Propiedad y Espacio Público, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

En sesión ordinaria realizada el 28 de enero de 2015, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, analizó el proyecto de Resolución Derogatoria de la Resolución de Concejo No. C0336 de 16 de abril de 2009.

2.- INFORME LEGAL:

Mediante oficio, referencia expediente No. 2014-03220 de 19 de enero de 2015, a fojas 4, el Dr. Rómulo García, Procurador Metropolitano, emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones jurídicas, en su parte pertinente señala:

"(...) En este contexto, la propuesta de derogatoria de la Resolución No. C 00336, generaría un vacío legal respecto a los temas señalados anteriormente y que básicamente tiene que ver con las convalidaciones de adjudicaciones y con el descuento en la adjudicación de rellenos de quebradas que se encuentran incluidos en el área de escrituras cuyos titulares de dominio son personas particulares.

Con relación al tema de los rellenos de quebradas es necesario puntualizar que estos constituyen bienes de uso público y por tanto son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados; es decir, no existen rellenos de quebrada de propiedad particular a menos que estos hayan sido adjudicados a favor de particulares, por la Municipalidad.

El propósito de la Resolución No. C 0336 es establecer un procedimiento administrativo que le permite al propietario de un área de propiedad municipal inmersa en el mismo.

Por lo argumentos expuestos y con fundamento en la normativa citada, desde el punto de vista legal, no es procedente la derogatoria propuesta, ya que producirá falta de normativa para regular los casos señalados. Sin embargo, se sugiere la reforma y actualización de la Resolución No. C0336 para viabilizar las disposiciones del COOTAD y establecer desde el punto de vista técnico, qué

*casos, aparte de los rellenos de quebrada, se deben mantener en la propuesta de actualización.
(...)"*

3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el proyecto de resolución antes mencionado, en sesión ordinaria realizada el 28 de enero de 2015, con fundamento en el artículo 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano apruebe el proyecto de Resolución Derogatoria de la Resolución de Concejo No. C0336 de 16 de abril de 2009.

Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

Eco. Luis Reina
**Presidente de la Comisión de
Propiedad y Espacio Público**



Sra. Ivonne Von Lippke
Concejala Metropolitana

Adjunto expediente con proyecto de resolución.
Abg. Carlos Chávez

RESOLUCION No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

Que, la Resolución No. C0336 se elaboró y expidió con base a un régimen normativo anterior al Código Orgánico de Ordenamiento Territorial (COOTAD) vigente desde octubre de 2010.

Que, la Resolución No. C0336 sancionada el 16 de abril del 2009 estableció un procedimiento para las adjudicaciones o autorizaciones de enajenación directa de lotes y/o fajas de terreno de propiedad municipal resueltas por el Concejo Metropolitano, sin haberse procedido al cambio de bien de dominio público a bien de dominio privado.

Que, esa Resolución cuantificó los porcentajes de pago de acuerdo al área del predio de los propietarios de inmuebles por cuyas propiedades pasan quebradas, correntías, depresiones físicas rellenadas o no, que difieren de la categorización de ríos o quebradas de gran magnitud y que están incluidos en sus títulos de dominio.

Que, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial (COOTAD), determina en su "Art. 415.- Clases de bienes. Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Dichos bienes se dividen en bienes del dominio privado y público. Estos últimos se subdividen a su vez en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público."

Que, el artículo 417 del mismo cuerpo legal COOTAD, detalla los bienes de uso público de forma objetiva. Art. 417.- Bienes de uso público.- Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser sometidos a utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía..."; y agrega : "Constituyen bienes de uso público: a) Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación; b) Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público promoción turística; c) Las aceras que forman parte integrante de las calles y plaza y demás elementos y superficies accesorios de las vías de comunicación y espacios públicos a que se refieren los literales a) y b); d) Las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas;..."

Que, es necesario ajustarse a la normativa vigente y dejar insubsistente la Resolución No. 0336 de abril de 2009, que de conformidad a las facultades que le otorga la Ley el Concejo Metropolitano resuelva derogar la referida Resolución y pueda ser difundida para conocimiento de la ciudadanía en general.

RESUELVE :

Artículo Unico.- Derogar la Resolución No C 0336 aprobada y sancionada el 16 de abril de 2009, en que se establece el procedimiento de pago en las adjudicaciones en cuyas propiedades pasan quebradillas, correntías, depresiones físicas rellenas o no, que difieren de la categorización de ríos o quebradas de gran magnitud y que están incluidos en sus títulos de dominio; en razón de que el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial y Descentralización vigente desde octubre de 2010 (COOTAD), en el Art.-417 literal d) determina que son bienes de uso público "Las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus rchos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sea de propiedad privada..."

Disposición Transitoria.- Para los casos en que el trámite ya se ha iniciado y/o se haya determinado el valor establecido de acuerdo al contenido de la Resolución No. 0336, pero que aún no han sido conocidos ni resueltos por el Concejo Metropolitano, estos expedientes queden insubsistentes por tener relación directa al concepto de la derogatoria de la Resolución No. 0336.

PROYECTO



PROCURADURIA
METROPOLITANA

Expediente N° 2014-03220

Asunto: Proyecto Resolución Reformativa de la
Resolución del Concejo No. 336

19 ENE 2015

Señor
Luis Reina Chamorro
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
En su Despacho.-

De mi consideración:

En atención a su oficio N° 93-LR de 24 de octubre de 2014, a través del cual solicita se emita criterio legal con respecto al Proyecto de Resolución Derogatoria de la Resolución de Concejo No. C0336 de 16 de abril de 2009, manifiesto:

Con expediente No. 3220-2014 (adjunto) la Procuraduría Metropolitana, ya se pronunció con respecto a la reforma de la Resolución No. C 0336 de 16 de abril de 2009.

Sin embargo, revisado el Proyecto de Resolución enviado, el cual deroga expresamente la Resolución 0336 por existir contradicción con lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indico lo siguiente:

BASE LEGAL:

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece que constituyen bienes de uso público:

"[...]” d) Las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas;

e) Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes”

Por su parte la Resolución de Concejo Metropolitano No. C 0336 regula dos temas:

1. La convalidación de adjudicaciones de o autorizaciones de enajenación directa de lotes y/o fajas de terreno de propiedad municipal resueltas por el Concejo Metropolitano en las cuales no se realizó el cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado; y,

SECRETARÍA CONCEJALÍA	RECIBIDO: _____
	FECHA: 19 ENE 2015
	HORA: _____
	FIRMA: _____
LUIS REINA CHAMORRO CONCEJAL	QUITO ALCALDÍA

2. La adjudicación o autorización de enajenación directa de fajas de terreno de propiedad municipal consideradas como quebradillas, correntias o depresiones físicas, rellenas o no, que están incluidas en los títulos de dominio. Para el efecto se considera una rebaja general del 50% al 90% del valor comercial.

ANALISIS Y CRITERIO LEGAL:

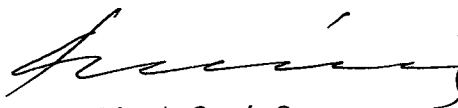
En este contexto, la propuesta de derogatoria de la Resolución No. C 0336, generaría un vacío legal respecto a los temas señalados anteriormente y que básicamente tiene que ver con las convalidaciones de adjudicaciones y con el descuento en la adjudicación de rellenos de quebrada que se encuentran incluidos en el área de escrituras cuyos titulares de dominio son personas particulares.

Con relación al tema de los rellenos de quebrada es necesario puntualizar que estos constituyen bienes de uso público y por tanto son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados; es decir, no existen rellenos de quebrada de propiedad particular a menos que estos hayan sido adjudicados a favor de particulares, por la Municipalidad.


El propósito de la Resolución No. C 0336 es establecer un procedimiento administrativo que le permite al propietario de un inmueble regularizar y consolidar la superficie real de su lote que, con o sin su conocimiento, lo adquirió con un área de propiedad municipal inmersa en el mismo.

Por los argumentos expuestos y con fundamento en la normativa citada, desde el punto de vista legal, no es procedente la derogatoria propuesta, ya que produciría falta de normativa para regular los casos señalados. Sin embargo, se sugiere la reforma y actualización de la Resolución No. C 0336 para viabilizar las disposiciones del COOTAD y establecer desde el punto de vista técnico, qué casos, aparte de los rellenos de quebrada, se deben mantener en la propuesta de actualización.

Atentamente




Dr. Rómulo García Sosa
PROCURADOR METROPOLITANO

	Nombres	Fecha
Elaborador por	Ivet Zapata Rodriguez	11-11-2014
Revisado por	Edison Yépez	

Expediente Nº 2014-03220
Referencia: Proyecto de Resolución
Derogatoria de la Resolución No. C 0336 de 16
de abril de 2009.

Doctor
Mauricio Bustamante Holguín
SECRETARIO GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Ciudad.-

01 OCT 2014

 **CONCEJO
METROPOLITANO
SECRETARIA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS**

FECHA: 01 OCT 2014
HORA: 12:50
FIRMA RECEPCIÓN: [Firma]
NUMERO HOJA: 30

De mi consideración:

En atención a su oficio No. SG 0908, por medio del cual solicita la emisión un informe y criterio legal respecto del proyecto de Resolución Derogatoria de la Resolución No. C 0336 de 16 de abril de 2009, manifiesto a usted lo siguiente:

i. ANTECEDENTES:

La Resolución No. C 0336 de 16 de abril de 2009, es un acto normativo que básicamente regula las adjudicaciones o autorizaciones de enajenación de las fajas de terreno de propiedad municipal consideradas como quebradillas, correntías o depresiones físicas rellenas o no, que difieren de la categorización de ríos o quebradas de gran magnitud, y que están incluidas en los títulos de dominio de los propietarios.

El proyecto de Resolución de la referencia, busca brindar mecanismos acordes con la normativa actual para enajenación o adjudicación de fajas de propiedad municipal que sean posibles de acuerdo con el artículo 423 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

II. BASE JURÍDICA:

Constitución de la República:

Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.

Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

Art. 7.- Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley.

Los gobiernos autónomos descentralizados del régimen especial de la provincia de Galápagos ejercerán la facultad normativa con las limitaciones que para el caso expida la ley correspondiente.

Las circunscripciones territoriales indígenas, afroecuatorianas y montubias asumirán las capacidades normativas que correspondan al nivel de gobierno en las que se enmarquen sin perjuicio de aquellas que le otorga la Constitución y la ley.

Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde: [...] d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares; [...]

Art. 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al concejo metropolitano le corresponde: [...] d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares; [...]

Art. 415.- Clases de bienes. Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio.

Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 417.- Bienes de uso público.- Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía.

Los bienes de uso público, por hallarse fuera del mercado, no figurarán contablemente en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado, pero llevarán un registro general de dichos bienes para fines de administración.

Constituyen bienes de uso público: [...]

d) Las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas;

e) Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes; [...]

Art. 423.- Cambio de categoría de bienes.- Los bienes de cualquiera de las categorías establecidas en este Código, pueden pasar a otra de las mismas, previa resolución del órgano de legislación del gobierno autónomo descentralizado con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros.

Los bienes de dominio público de uso público podrán pasar a la categoría de adscrito al servicio público, y solo excepcionalmente a la categoría de bienes de dominio privado, salvo las quebradas con sus taludes y franjas de protección, los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección; parques, canchas, zonas de reserva e instalaciones que se encuentren al servicio directo de la comunidad.

Art. 436.- Autorización de transferencia.- Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público.

Art. 437.- Casos en los que procede la venta.- La venta de los bienes de dominio privado se acordará en estos casos:

a) Si no reportan provecho alguno a las finanzas de los gobiernos autónomos descentralizados o si el provecho es inferior al que podría obtenerse con otro destino. No procederá la venta, sin embargo, cuando se prevea que el bien deberá utilizarse en el futuro para satisfacer una necesidad concreta del gobierno autónomo descentralizado;

III. ANÁLISIS Y CRITERIO:

Una vez revisado el proyecto de resolución, esta Procuraduría Metropolitana realiza las siguientes observaciones y recomendaciones:

- i) El Objeto de la Resolución No. C 0336 de 16 de abril de 2009, es regular las adjudicaciones o autorizaciones de enajenación de las fajas de terreno de propiedad municipal consideradas como quebradillas, correntías o depresiones físicas, rellenadas o no, que difieren de la categorización de ríos o quebradas de gran magnitud, y que están incluidas en los títulos de dominio de los propietarios.

En cambio, el objeto del proyecto de resolución remitido que pretende derogar a la Resolución precitada, es regular la enajenación o adjudicación de fajas de propiedad municipal que sean posibles de acuerdo con el artículo 423 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

En atención a ello, es conveniente la emisión de aclaración técnica por parte de la Dirección Metropolitana de Catastro que indique el porqué en la fundamentación del proyecto de Ordenanza se refiere a "*quebradas, correntías, depresiones físicas rellenadas o no*", cuando de acuerdo al artículo 423 las quebradas no son susceptibles de cambiar de dominio público a dominio privado y no se hacen referencia en el COOTAD (artículo 417) a las "*correntías, depresiones físicas rellenadas o no*" (Revisar considerandos: octavo, décimo, décimo segundo)

- ii) Se estima conveniente la eliminación del primer considerando del proyecto normativo, ya que la fecha de expedición del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, es un hecho conocido por todos que no requiere constar como parte de un acto normativo.

Se estima conveniente por el objeto del proyecto de resolución, insertar en el inicio del mismo los siguientes considerandos:

"Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) le otorga al Concejo Metropolitano la facultad normativa para el pleno ejercicio de sus competencias, mediante la expedición de resoluciones aplicables dentro de sus circunscripción territorial;

Que, el literal d) del artículo 57 del COOTAD, en concordancia con el literal d) del artículo 87 del mismo cuerpo normativo, prescribe como atribución del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la de expedir resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos a particulares;"

- iii) En todo el proyecto de Resolución, las transcripciones de artículos deberían constar en letra cursiva para poder diferenciarlas claramente.
- iv) En el tercer considerando se debe eliminar la letra "n" de la palabra "establecen", ya que no se habla en plural sino en singular.
- v) En el considerando cuarto se estima conveniente cambiar la palabra "establece" por un sinónimo de la misma como "señala", "manifiesta", etc., ya que ha sido utilizada en todos los otros considerando que se refieren a disposiciones normativas. Así mismo, es pertinente que se transcriba en el mismo la totalidad del artículo 423 del COOTAD, para con ello poder esclarecer que bienes pueden pasar de dominio público a dominio privado y cuáles no.

- vi) Es pertinente que en el considerando quinto se incluya la palabra "*manifiesta*" o un sinónimo de la misma después de la palabra "*reformado*", para con ello entender la referencia al artículo 436 del COOTAD que se realiza. Así mismo, se debe indicar por qué ley fue reformado.

Se estima conveniente evaluar la pertinencia del considerando séptimo, ya que en el mismo se hacen referencias a disposiciones normativas derogadas así como artículos de la Ordenanza No. 0172 que se refieren tanto a protección de taludes y protección de quebradas, mientras que el objeto del proyecto de Resolución es regular la enajenación o adjudicación de fajas de propiedad municipal que sean posibles de acuerdo con el artículo 423 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

- vii) En el considerando décimo primero es conveniente cambiar la frase "*acorde a las nuevas leyes y ordenanzas*" por "*acordes con la normativa actual*", para no realizar mayores detalles. Así mismo, se debe revisar la redacción al final del considerando, ya que no se lo entiende.

- viii) Es pertinente un cambio del párrafo posterior al décimo segundo considerando, ya que el constante en el proyecto no considera la normativa adecuada que da base y permite realizar un proyecto de resolución como el propuesto, el texto podría ser el siguiente:

"En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 240 de la Constitución de la República; 7, 57 literal d) y 87 literal d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 8 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito."

- ix) En el proyecto de resolución, en el artículo 2, se debe aclarar la redacción ya que el COOTAD, se refiere a superficies obtenidas por rellenos de quebradas y no quebradas rellenas.

- x) En el proyecto de resolución se determina una forma para establecer el valor de una adjudicación o autorización de enajenación de lotes y/o fajas de terreno de propiedad municipal, diferente del que consta en la Resolución No. 0336. En atención a ello, para determinar la conveniencia del mismo y para poder justificar aún más el proyecto de Resolución, esta Procuraduría Metropolitana, estima conveniente la emisión de una aclaración técnica, que indique el por qué cambia el procedimiento y en qué sentido la nueva forma es más beneficiosa que la anterior.

- xi) Se estima conveniente que el artículo 5, pasa a ser una Disposición General, ya que de acuerdo con la técnica legislativa no debe ser parte del articulado concreto.

- xii) El artículo 4 debería ser una Disposición Derogatoria y no parte del articulado concreto por la misma razón del literal anterior.
- xiii) Esta Procuraduría estima conveniente adicionar otra Disposición Final, así como modificar de la redacción de la existente en el proyecto de Resolución de acuerdo al siguiente texto:

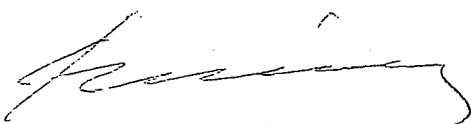
“Primera.- Las disposiciones de esta Resolución prevalecerán sobre las de igual o menor jerarquía que se le opongán.

Segunda.- La presente Resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción”

- xiv) Se deben adicionar los textos relativos a la certificación de la Secretaria General del Concejo y demás.
- xv) Esta Procuraduría Metropolitana estima conveniente la incorporación de una disposición transitoria, que indique lo que sucederá con los casos en los que ya se ha iniciado el trámite y existe un valor establecido de acuerdo a la Resolución No. C 0336 pero aun no han pasado por resolución del Concejo Metropolitano.

La oportunidad, mérito y conveniencia de las decisiones que se adopten con relación al proyecto materia de este informe son de competencia de las autoridades legislativas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,



Dr. Rómulo García Sosa
H. PROCURADOR METROPOLITANO