

Memorando Nro. GADDMQ-RPDMQ-DACJ-2023-0243-ME

Quito, D.M., 19 de diciembre de 2023

PARA: Sra. Abg. Anabell del Rocio Rivadeneira Gómez
Registradora de la Propiedad Encargada
REGISTRO DE LA PROPIEDAD

ASUNTO: Informe sobre la "Resolución de la Comisión de Ordenamiento Territorial No. SC-EXT-002-COT-001".

Señora Registradora de la Propiedad:

Informo a usted lo expuesto a continuación en atención al oficio GADDMQ-SGCM-2023-4990-O de la señora Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, en el que solicitó lo siguiente:

En mi calidad de Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, me permito certificar que la Comisión de Ordenamiento Territorial, en sesión Extraordinaria No. 002, llevada a cabo el día lunes, 11 de diciembre de 2023, durante el tratamiento del segundo punto del orden del día: "*Conocimiento, para su tratamiento en primer debate, del proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS INGRESADOS ANTES DE LA VIGENCIA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO", iniciativa legislativa del Alcalde Metropolitano de Quito, Pabel Muñoz López; y, resolución al respecto.*"; **resolvió:**

"Avocar conocimiento del Proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS INGRESADOS ANTES DE LA VIGENCIA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"; y remitirlo a la Unidad Especial Regula Tu Barrio, Procuraduría Metropolitana, Administración General, Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, Secretaría de Hábitat y Ordenamiento, y, al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, para que emitan los informes en el término de 05 días, y siga el trámite correspondiente.

I. Antecedentes.

1.1 Mediante el oficio GADDMQ-AM-2023-1905-OF de 17 de noviembre de 2023, el señor Alcalde Metropolitano remitió a la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito el proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS INGRESADOS ANTES DE LA VIGENCIA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO".

1.2 Mediante el oficio GADDMQ-SGCM-2023-4765-O de 17 de noviembre de 2023 la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito solicitó a la Procuraduría

Memorando Nro. GADDMQ-RPDMQ-DACJ-2023-0243-ME

Quito, D.M., 19 de diciembre de 2023

Metropolitana que proceda a dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 67.57 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

1.3 En el informe jurídico no vinculante 008-2023 de 24 de noviembre de 2023 la Procuraduría Metropolitana realizó el siguiente pronunciamiento:

5.1. Con base en los fundamentos expuestos, la Procuraduría Metropolitana concluye que de acuerdo con lo manifestado en la letra a) del artículo 87 del COOTAD, en concordancia con los artículos 67.48, 67.49 y 67.50 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, le corresponde al Concejo Metropolitano de Quito debatir la “ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN Y TITULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO Y CONSOLIDADOS INGRESADOS ANTES DE LA VIGENCIA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”.

5.2. De igual manera, en función de la propuesta normativa remitida se concluye que ésta se encuentra dentro del régimen de competencias del Distrito Metropolitano, y observa las disposiciones previstas en el ordenamiento jurídico para lo cual, esta Procuraduría emite viabilidad jurídica no vinculante, y lo remite para continuar con el procedimiento parlamentario previsto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía Descentralización y en los artículos 67.57 y siguientes del Código Municipal.

Este informe no se refiere a aspectos técnicos contenidos en el proyecto de Ordenanza analizado.

1.4 Mediante el oficio GADDMQ-DC-MRAS-2023-0408-O de 7 de diciembre de 2023 se realizó la convocatoria a los señores concejales a la sesión ordinaria 15 de la Comisión de Ordenamiento Territorial para tratar, entre otros asuntos, el referido proyecto de ordenanza.

II. Fundamento jurídico.

2.1 La Constitución de la República del Ecuador manda lo transcrito a continuación:

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.

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

1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

Memorando Nro. GADDMQ-RPDMQ-DACJ-2023-0243-ME

Quito, D.M., 19 de diciembre de 2023

2.2 El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece lo siguiente:

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. (...)

Art. 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al concejo metropolitano le corresponde:

a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...)

Art. 458.- Control de invasiones y asentamientos ilegales.- Los gobiernos autónomos descentralizados tomarán todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública; seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables.

Art. 479.- Transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades.- Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse. (...)

Art. 486.- Potestad de Partición Administrativa.- Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa. (...)

2.3 La Ley de Registro dispone lo transcrito a continuación:

Art. 11.- Son deberes y atribuciones del Registrador:

a) Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley, debiendo negarse a hacerlo en los casos siguientes:

1.- Si la inscripción es legalmente inadmisibles, como en el caso de no ser auténtico el título que se presente o no estar conferida la copia en el papel del sello correspondiente;

2.- Si los impuestos que causan la celebración del acto o contrato o su inscripción no han sido pagados de acuerdo con la Ley;

3.- Si el inmueble a que se refiere el acto, contrato o mandato judicial que debe inscribirse no está situado dentro del Cantón;

4.- Si el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo;

5.- Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción; y,

6.- Si no se ha dado al público el aviso que previamente a la inscripción de un título o documento prescribe la

Memorando Nro. GADDMQ-RPDMQ-DACJ-2023-0243-ME

Quito, D.M., 19 de diciembre de 2023

Ley.

La negativa del Registrador constará al final del título cuya inscripción se hubiere solicitado, expresando con precisión y claridad las razones en que se funde.

De la negativa del Registrador se podrá ocurrir al Juez competente, quien luego de examinar la solicitud del interesado y las causas de la negativa, dictará su resolución, la que será notificada al Registrador en la forma prevista en el Código de Procedimiento Civil.

- b) Llevar un inventario de los Registros, libros y demás documentos pertenecientes a la oficina [...];
- c) Llevar, con sujeción a las disposiciones de esta Ley, los libros denominados Registro de Propiedad, Registro de Gravámenes, Registro Mercantil, Registro de Interdicciones y Prohibiciones de enajenar y los demás que determine la ley. [...]
- d) Anotar en el Libro denominado Repertorio los títulos o documentos que se le presenten para su inscripción y cerrarlo diariamente, haciendo constar el número de inscripciones efectuadas en el día y firmado la diligencia;
- e) Conferir certificados y copias con arreglo a esta Ley;
- f) Dar los informes oficiales que le pidan los funcionarios públicos acerca de lo que conste en los libros de la Oficina; y,
- g) Los demás que la Ley le imponga.
- h) Desarrollar e implementar los sistemas informáticos que permitan la transformación a formato digital de todos los registros, certificados, inventarios y demás actos o constancias físicas que genere el Registro [...].

2.4 El Código Municipal Para el Distrito Metropolitano de Quito ordena lo siguiente:

Art. 1.- Facultad legislativa.- Tal como lo establecen los incisos finales de los artículos 264 y 266 de la Constitución de la República, la facultad legislativa del Concejo Metropolitano de Quito se expresa a través de ordenanzas.

Art. 2.- Ordenanzas.- El Concejo Metropolitano de Quito solo podrá expedir como ordenanzas normas de carácter general que serán, necesariamente, reformativas de este Código, ya por modificar sus disposiciones, ya por agregarle otras nuevas, y se denominarán ordenanzas metropolitanas.

Se excluyen de lo previsto en el inciso anterior las siguientes ordenanzas:

- a. Ordenanzas que contengan Planes Metropolitanos de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo, Planes Urbanísticos Complementarios y sus respectivas reformas;
- b. Ordenanzas relacionadas con el presupuesto municipal;
- c. Ordenanzas de designación de espacios públicos;
- d. Ordenanzas sobre declaratorias de áreas de protección especial, patrimonial, ambiental y de amenazas o riesgos.
- e. Ordenanzas de regularización de urbanizaciones sujetas a reglamentación general y de interés social; y,
- f. Ordenanza de aprobación de planes viales.

Las ordenanzas a las que se refiere este artículo tendrán, cada una de ellas, una numeración distinta e independiente.

Memorando Nro. GADDMQ-RPDMQ-DACJ-2023-0243-ME

Quito, D.M., 19 de diciembre de 2023

Art. 35.- Deberes y atribuciones de las comisiones.- Las comisiones permanentes tienen los siguientes deberes y atribuciones de acuerdo con la naturaleza específica de sus funciones:

- a. Emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas propuestos en su conocimiento.
- b. Estudiar los proyectos, planes y programas sometidos por la Alcaldesa o Alcalde al Concejo, para cada una de las ramas propias de la actividad metropolitana y emitir dictamen razonado sobre los mismos.
- c. Proponer al Concejo proyectos de ordenanza de su competencia, acuerdos o resoluciones a fin de cumplir las funciones y atribuciones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;
- d. Conocer y examinar los asuntos que le sean propuestos por la Alcaldesa o Alcalde, emitir conclusiones, recomendaciones y dictámenes a que haya lugar, cuando sea el caso;
- e. Realizar inspecciones in situ a los lugares o inmuebles cuyo trámite se encuentre en estudio o análisis de la comisión cuando el caso lo amerite o convocar a mesas de trabajo con la participación del personal técnico y legal que considere conveniente a fin de expedir el informe respectivo al Concejo, para lo cual la presidenta o presidente de la comisión designará al funcionario responsable de realizar el informe de inspección o mesa de trabajo, según corresponda;
- f. Cumplir con las demás atribuciones y deberes establecidos en la ley y la normativa metropolitana.

Art. 50.- Informes de la administración.- La presidenta o presidente de la comisión, de estimarlo necesario, o la Secretaria o Secretario del Concejo por resolución o pedido de la comisión, solicitarán por escrito los informes necesarios a cualquier dependencia metropolitana, con la finalidad de que la comisión emita su informe correspondiente al Concejo.

Los informes solicitados por las comisiones deberán ser presentados en el plazo que fuere establecido por la comisión, de no hacerlo, la presidenta o presidente de la comisión solicitará la sanción respectiva para el funcionario encargado de emitirlo. A los informes se adjuntarán los documentos de sustento que fueren necesarios.

III. El proyecto de ordenanza.

El proyecto de ordenanza remitido contiene las siguientes especificaciones en relación con las funciones y atribuciones del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito en el cumplimiento de la norma:

Artículo 13. Elaboración, aprobación e inscripción de la ordenanza de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados. - La unidad responsable de regularizar asentamientos humanos elaborará el proyecto de ordenanza de regularización del asentamiento, adjuntando el expediente debidamente organizado y foliado. El Alcalde o Alcaldesa adoptará la iniciativa legislativa para continuar con el proceso correspondiente.

Una vez aprobada y protocolizada la ordenanza de regularización y generados los predios de áreas municipales por parte de la Dirección Metropolitana de Catastro, la unidad responsable de regularizar asentamientos humanos solicitará la inscripción en el Registro de la Propiedad, previo el pago de impuestos del macro lote por parte de los beneficiarios y sin otra solemnidad constituirá el título de dominio y de transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, COOTAD.

El Registro de la Propiedad, al momento de la inscripción de la ordenanza, incorporará como observación las obligaciones establecidas en la ordenanza de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados referente a la ejecución de obras, plazos y multas. Esta observación será eliminada del registro una vez que las Administraciones Zonales notifiquen el cumplimiento de las obras al Registro de la Propiedad.

Memorando Nro. GADDMQ-RPDMQ-DACJ-2023-0243-ME

Quito, D.M., 19 de diciembre de 2023

Artículo 18. Exención del pago de aranceles o tarifas por los servicios que presta el Registro de la Propiedad.- En el Registro de la Propiedad del cantón Quito las inscripciones de regularización, partición y adjudicación de los asentamientos declarados de interés social, de las escrituras de transferencia de dominio a favor de los beneficiarios de la regularización, así como la generación de certificados emitidos por el indicado Registro, en todos los casos de regularización, no causará pago de aranceles o tarifas de ninguna naturaleza, de acuerdo con lo previsto en la letra e) del artículo 486 del COOTAD.

IV. Conclusión.

Las obligaciones dispuestas al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito en el proyecto de ordenanza se encuentran enmarcadas dentro de la normativa vigente y aplicable a sus funciones. En consecuencia, no existen observaciones de fondo al documento y el texto cumple con los requerimientos legales para su emisión. Sin perjuicio de lo expuesto, adjunto el proyecto de ordenanza con observaciones de forma, que se encuentran resaltadas con control de cambios en Word.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Carlos Ricardo Borja López

**DIRECTOR DE ASESORÍA Y CONTROL JURIDICOS
REGISTRO DE LA PROPIEDAD - ASESORÍA Y CONTROL JURÍDICOS**

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2023-4990-O

Anexos:

- proyecto_de_ordenanza_v._2_rpq.docx

Copia:

Sr. Ing. Gustavo Palacios Fabara
**Funcionario Directivo 6
REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

Sra. Francisca Jaqueline Sanchez Suarez
**Servidor Municipal 4
REGISTRO DE LA PROPIEDAD - ASESORÍA Y CONTROL JURÍDICOS**

Sra. Mgs. Ana María Castrillon Sandoval
**Servidor Municipal 10
REGISTRO DE LA PROPIEDAD - ASESORÍA Y CONTROL JURÍDICOS**



Memorando Nro. GADDMQ-RPDMQ-DACJ-2023-0243-ME

Quito, D.M., 19 de diciembre de 2023

Srta. Teresa Camila Moreno Yazan

Servidor Municipal 12

REGISTRO DE LA PROPIEDAD - ASESORÍA Y CONTROL JURÍDICOS

