



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-3244-O

Quito, D.M., 14 de junio de 2024

Asunto: Se remite informe. Resolución Nro. SGC-ORD-024-CPP-026-2024

Señora Doctora
Libia Fernanda Rivas Ordóñez
Secretaria General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Con un cordial y atento saludo en referencia al Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1623-O a través del cual Secretaría General Del Concejo Metropolitano De Quito se dirige a la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles

“(...) una vez acogidas las observaciones de la Comisión, se da por conocidos el proyecto de resolución, respecto a los predios de propiedad municipal que se enmarcan dentro del artículo 417 del COOTAD y solicitar que en el término de 05 días se remitan tanto los informes técnicos y legales por parte de la Secretaría de Coordinación Territorial Gobernabilidad y Participación, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y Procuraduría Metropolitana, respecto al mismo”

En cuanto a lo referido se menciona

1. ANTECEDENTES:

La Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles ha identificado dos problemáticas principales dentro de la certificación de titularidad de los predios de propiedad municipal, dividiéndolas en dos grandes grupos:

Predios en Rellenos de Quebrada: Estos predios se encuentran en áreas de relleno y carecen de la documentación legal necesaria para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, de acuerdo con la normativa legal vigente, estos terrenos son considerados bienes propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado

Áreas Verdes y Comunales Provenientes de Lotizaciones y Urbanizaciones: Muchas áreas verdes y comunales, originadas de procesos de lotización, fraccionamiento y urbanización, no han sido transferidas formalmente al municipio. Esta falta de transferencia formal ha llevado a un vacío legal y administrativo que impide la consolidación de estos espacios como bienes municipales registrados. La ausencia de



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-3244-O

Quito, D.M., 14 de junio de 2024

inscripción adecuada en el Registro de la Propiedad contraviene las normativas establecidas, afectando la gestión y administración de estos bienes por parte del municipio. Este vacío legal no solo crea incertidumbre sobre la titularidad y uso de estos terrenos, sino que también impide que el municipio pueda planificar y desarrollar adecuadamente infraestructuras y servicios públicos en estas áreas. Además, la falta de una transferencia formal y registro impide la protección efectiva de estas áreas verdes y comunales, que son esenciales para la calidad de vida de los residentes, al proporcionar espacios de recreación y promover un entorno más saludable.

Esta problemática ha impedido que la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles, dentro del ámbito de sus competencias, pueda emitir la titularidad de los predios que actualmente están catastrados a nombre del Municipio de Quito. Según lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), por mandato de ley, estos predios son municipales. Sin embargo, conforme al Reglamento General Sustitutivo para la Administración, Utilización, Manejo y Control de Bienes e Inventarios del Sector Público, los títulos de propiedad de predios que pertenecen al inventario municipal deben estar inscritos en el Registro de la Propiedad, siguiendo a su vez las reglas del Código Civil. Sin esta inscripción, la legalidad y seguridad jurídica de la titularidad municipal de estos predios queda en entredicho, lo que puede dar lugar a disputas y reclamaciones que afecten la administración eficiente de los recursos municipales, la falta de regularización y certificación de estos predios representa un obstáculo significativo para el desarrollo sostenible de la ciudad.

2. BASE LEGAL

Código Civil

Artículo 603.- Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión, por sentencia ejecutoriada de extinción de dominio por causa de muerte y la prescripción.

Artículo 691.- Para que valga la tradición se requiere un título translativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc.

Artículo 695.- Si la ley exige solemnidades especiales para la enajenación, no se transfiere sin ellas el dominio.

Artículo 702.- Se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad.

Código Orgánico De Organización Territorial, COOTAD



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-3244-O

Quito, D.M., 14 de junio de 2024

Artículo 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.

Artículo 417.- *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:

- a) Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación;*
- b) Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística;*
- c) Las aceras que formen parte integrante de las calles y plazas y demás elementos y superficies accesorios de las vías de comunicación o 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;*
- e) Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes;*
- f) Las fuentes ornamentales de agua destinadas a empleo inmediato de los particulares o al ornato público;*
- g) Las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario; y,*
- h) Los demás bienes que en razón de su uso o destino cumplen una función semejante a los citados en los literales precedentes, y los demás que ponga el Estado bajo el dominio de los gobiernos autónomos descentralizados.*

Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares y no exista documento de transferencia de tales bienes al gobierno autónomo descentralizado, por parte de los propietarios, los bienes citados en este artículo, se considerarán de uso y dominio público.



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-3244-O

Quito, D.M., 14 de junio de 2024

Los bienes considerados en los literales f) y g) se incluirán en esta norma, siempre y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores en beneficio de la comunidad.”

Artículo. 425.- *Conservación de bienes. Es obligación de los gobiernos autónomos descentralizados velar por la conservación de los bienes de propiedad de cada gobierno y por su más provechosa aplicación a los objetos a que están destinados, ajustándose a las disposiciones de este Código*

Código Municipal Para El Distrito Metropolitano De Quito

Artículo 2531.- *Áreas verdes, áreas comunitarias y de equipamiento municipal en las que no sea posible identificar propietario.- En suelos rurales de expansión urbana donde existan fraccionamientos aprobados por el ex IERAC, que hayan considerado áreas verdes, áreas comunitarias y de equipamiento público que no hayan sido transferidas aún a la municipalidad, serán declaradas como bienes de uso público, conforme lo dispuesto en el segundo inciso del artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. El proceso de individualización de estos predios será de competencia del órgano responsable del catastro.*

Reglamento General Sustitutivo para la Administración, Utilización, Manejo y Control de Bienes e Inventarios del Sector Público:

Artículo 56.- *Constatación de bienes Inmuebles. Para la constatación de bienes Inmuebles se revisará que los respectivos títulos de propiedad reposen en los registros en la Unidad de Administración de Bienes e Inventarios, o aquella que haga sus veces.*

Estos títulos deberán estar debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad.

Resolución ADMQ 007-2024:

1.4.2.1.6. Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles

Misión: *Coordinar los procesos administrativos de inventario y registro de los bienes inmuebles a cargo del GAD del Distrito Metropolitano de Quito, su adquisición, administración y disposición de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y el ordenamiento jurídico metropolitano vigente.*

3. PRONUNCIAMIENTO:



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-3244-O

Quito, D.M., 14 de junio de 2024

Es imperativo proceder con la emisión de la resolución en conformidad con la normativa vigente para abordar eficazmente las problemáticas identificadas en la certificación de titularidad de los predios de propiedad municipal; La inscripción correcta y formal de los títulos de propiedad, como se especifica en los artículos 691 y 702 del Código Civil, es esencial para que la tradición del dominio sea válida. Además, el COOTAD en su artículo 417 clasifica y regula los bienes de uso público, determinando que estos deben ser administrados y conservados bajo la responsabilidad de los gobiernos autónomos descentralizados.

La falta de regularización de los predios, especialmente aquellos en rellenos de quebrada y áreas verdes y comunales provenientes de lotizaciones y urbanizaciones, ha impedido que la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles cumpla con su misión de coordinar los procesos administrativos de inventario y registro de los bienes inmuebles a cargo del GAD del Distrito Metropolitano de Quito. Esta situación también contraviene lo dispuesto en el Reglamento General Sustitutivo para la Administración, Utilización, Manejo y Control de Bienes e Inventarios del Sector Público, que requiere que los títulos de propiedad de los predios del inventario municipal estén debidamente inscritos.

La emisión de la resolución planteada por la Comisión permitirá avanzar en la consolidación de estos predios como bienes municipales registrados, facilitando su correcta gestión y administración. Esto no solo fortalecerá el control y la utilización eficiente de los recursos municipales, sino que también asegurará la conservación de estos bienes para el beneficio de la comunidad, en alineación con los artículos 415 y 425 del COOTAD y el artículo 2531 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Por lo tanto, la emisión de la resolución es una medida necesaria y urgente para asegurar el cumplimiento de las normativas legales y mejorar la administración de los bienes inmuebles municipales, garantizando así su aprovechamiento y conservación adecuada para los fines a los que están destinados.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-3244-O

Quito, D.M., 14 de junio de 2024

Documento firmado electrónicamente

Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz
DIRECTOR METROPOLITANO
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES

Referencias:
- GADDMQ-SGCM-2024-1623-O

Copia:
Señorita Abogada
Andrea Karolina Lasso Carrión
Servidor Municipal 10
**DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES - AREA
TÉCNICA**

Señora
Janneth Patricia Cañas Pavon
Servidor Municipal 7
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Andrea Karolina Lasso Carrión	al	DMGBI-AT	2024-06-14	
Aprobado por: Carlos Andrés Yépez Díaz	cy	DMGBI	2024-06-14	

