

## INFORME TÉCNICO - JURÍDICO

En atención al oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2024-1623-O de 04 de junio de 2024 en el que se establece que en sesión ordinaria No. 024, llevada a cabo el día jueves, 30 de mayo del 2024 se resolvió: *"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 ese sentido, me permito informar lo siguiente:

### I. ANTECEDENTES:

- 1.1. Con oficio GADDMQ-SGCTGY-0828-M de 29 de abril de 2024, desde la Secretaría General de Coordinación Territorial se remitió al señor Concejal Ángel Vega el informe legal respecto del proyecto de Resolución en ciernes.
- 1.2. A través del oficio GADDMQ-SGCTGY-2024-0960-M de 23 de mayo de 2024, desde esta Secretaría General se revisó nuevamente el proyecto actualizado de Resolución respecto al procedimiento para inscribir en el Registro de la Propiedad los bienes previstos en el Art. 417 del COOTAD, cuyo dominio corresponde al Municipio, habiendo señalado que no existían observaciones al respecto, esto por cuanto el desarrollo del borrador de Resolución fue realizado en mesas conjuntas con otras dependencias metropolitanas, incluida esta Secretaría.

### II. BASE NORMATIVA

#### 2.1. La Constitución de la República del Ecuador ordena:

*"Art. 226.- Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución."*

#### 2.2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización manda:

*"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."*

*“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. 416.- Bienes de dominio público. Son bienes de dominio público aquellos cuya función es la prestación servicios públicos de competencia de cada gobierno autónomo descentralizado a los que están directamente destinados.*

*Los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición.*

*Sin embargo, los bienes a los que se refiere el inciso anterior podrán ser entregados como aporte de capital del gobierno autónomo descentralizado para la constitución de empresas públicas o mixtas o para aumentos de capital en las mismas, siempre que el objetivo sea la prestación de servicios públicos, dentro del ámbito de sus competencias.*

*Se consideran bienes de dominio público, las franjas correspondientes a las torres y redes de tendido eléctrico, de oleoductos, poliductos y similares.”*

*“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:*

- 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. 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.”*

*“Art. 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.”*

*“Art. 481.- (...) Para efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos. (...)”*

### **1.3 El Código Civil, norma que regula los modos de adquirir el dominio, al respecto ordena:**

*“Art. 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.”*

*“Art. 691.- Para que valga la tradición se requiere un título translativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc. (...)”*

*“Art. 695.- Si la ley exige solemnidades especiales para la enajenación, no se transfiere sin ellas el dominio.”*

*“Art. 702.- Se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad.” (énfasis añadido)*

### **III. ANÁLISIS**

De conformidad con el principio de competencia previsto en el Art. 226 de la Constitución de la República, que limita la actuación de las entidades, autoridades y servidores públicos a aquellas expresamente atribuidas en la Constitución y en la Ley; como consta en la base normativa citada en el acápite previo, y en el proyecto de Resolución, es una competencia del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, regular el procedimiento



para que el Registro de la Propiedad inscriba aquellos bienes de dominio y uso público que por mandato del COOTAD son inmuebles del gobierno autónomo descentralizado.

No obstante, de la revisión del proyecto actualizado de Resolución surge la siguiente observación:

- En el Art. 3 “Procedimiento”, en el numeral 7) se considera la emisión de una Resolución la cual requiere ser protocolizada para posteriormente ser remitida al Registro de la Propiedad para su inscripción. Conforme a lo previsto en el inciso final del Art. 417 del COOTAD en concordancia con el Art. 415 ibídem, los bienes enlistados taxativamente en el citado Art. 417 son bienes del Municipio, dentro de su jurisdicción, por mandato legal. En este contexto, podría constituir una dilación del proceso de inscripción en el Registro de la Propiedad de dichos bienes, el hecho de requerirse una Resolución, cuyo objetivo no es claro. Aún más, podría mal entenderse que la titularidad de dichos bienes depende de la emisión de tal Resolución. En este sentido, y siendo que la titularidad de dichos bienes está dispuesta por Ley, y lo que se pretende con el proyecto de Resolución es regular el procedimiento para que también los bienes previstos en el artículo 417, literales b), d), e) y g) del COOTAD, sean inscritos en el Registro de la Propiedad, se recomienda eliminar como paso para tal inscripción la emisión de una Resolución previa de parte de cualquier dependencia metropolitana.

#### IV. CONCLUSIÓN

En virtud de la base normativa y análisis expuestos, se considera jurídica y técnicamente pertinente la expedición de la Resolución, sin perjuicio de lo cual se recomienda se incorpore la observación emitida en este informe.

Atentamente,

Ab. Isabel Ledesma, LLM  
Coordinadora de  
Asesoría Legal

Arq. José Orellana, Mgs.  
Dir. Metropolitano de  
Coordinación Territorial