



ORDENANZA METROPOLITANA No. 082-2024

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”;*
- Que** el artículo 31 de la Constitución, establece que: *“Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía”;*
- Que** el artículo 226, de la Constitución, determina que: *“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”;*
- Que** el artículo 240 de la Constitución, establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”;*
- Que** la Constitución, en el artículo 266, determina 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”;*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 082-2024

- Que** el literal a) del artículo 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, establece como atribución del Concejo Metropolitano: *“Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones (...)”*;
- Que** el artículo 322 de decisiones legislativas del COOTAD, señala 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 481 del COOTAD, establece que: *“(…) Por fajas municipales o metropolitanas se entienden aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios. Las fajas municipales o metropolitanas solo pueden ser adquiridas mediante el procedimiento de pública subasta, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas. 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. Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos, se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas. Para el caso de las demás instituciones del sector público, se aplicará a lo dispuesto en el siguiente artículo”*;



ORDENANZA METROPOLITANA No. 082-2024

- Que** el artículo 3922 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito señala: *“Cuando el adjudicatario de una faja de terreno municipal haya transferido el dominio del inmueble que colinda con aquella, sin haber legalizado previamente dicha adjudicación, la Municipalidad actualizará el avalúo y en otro acto administrativo adjudicará la faja al nuevo propietario colindante”;*
- Que** la Disposición Transitoria Quinta de la Ordenanza No. 065-2023 que sustituye el señala: *“Régimen transitorio para la valoración de bienes municipales adjudicados a favor de terceros y para la conclusión del trámite de transferencia de dominio.- Para la valoración de bienes inmuebles de propiedad municipal que en algún momento contaron con resolución del Concejo Metropolitano de Quito por la cual se autorizaba su adjudicación a terceros y que no se concluyó con el trámite de transferencia de dominio, la valoración del bien inmueble se fijará en el monto definido en la respectiva adjudicación resuelta por el Cuerpo Edilicio”;*
- Que** el artículo 702 del Código Civil, dispone: *“Tradicón de derechos constituidos en bienes raíces. - Se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad”;*
- Que** El Libro III, Título II del Código Civil, establece y determina las Reglas relativas a la sucesión intestada; y,

En ejercicio de las atribuciones previstas en los artículos 240, 264 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador y los artículos 7, 57 letra a), 87 letra a); y, 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA AL LIBRO IV.6 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, QUE ESTABLECE EL PROCESO PARA EL PERFECCIONAMIENTO DE LA TRANSFERENCIA DE



ORDENANZA METROPOLITANA No. 082-2024

DOMINIO DE LOS LOTES Y FAJAS AUTORIZADAS POR EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Artículo Único. - Incorpórese a continuación del Capítulo I del Título I del Libro IV.6 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, el siguiente Capítulo I.1:

CAPÍTULO I.1

DEL PROCESO PARA EL PERFECCIONAMIENTO DE LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE LOS LOTES Y FAJAS DE TERRENO AUTORIZADAS POR EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Artículo 3922.1. - Objeto. – El presente Capítulo tiene por objeto regular el procedimiento para el perfeccionamiento de transferencia de dominio de los lotes y fajas de terreno de propiedad municipal que cuentan con autorización por parte del Concejo Metropolitano de Quito.

Artículo 3922.2. - Ámbito de aplicación. – Este Capítulo aplica para el procedimiento para el perfeccionamiento de transferencia de dominio de lotes y fajas de terreno de propiedad municipal que cuenten con autorización por parte del Concejo Metropolitano de Quito.

Artículo 3922.3. - De la caducidad. - La caducidad de la autorización otorgada por parte del Concejo Metropolitano será aplicable siempre y cuando la norma expresamente lo señale. En los casos en que los títulos de crédito no hayan sido emitidos hasta la fecha de petición, el plazo para la caducidad se contabilizará desde la fecha de emisión del título.

Artículo 3922.4. - Del proceso para el perfeccionamiento de la transferencia de dominio.
- Los administrados que cuenten con Resolución de Concejo Metropolitano de Quito que haya autorizado la transferencia de dominio, deberán presentar una solicitud a la Procuraduría Metropolitana, adjuntando los siguientes documentos:

1. El certificado de gravámenes para el caso de fajas de terreno será del inmueble colindante de propiedad del adjudicatario y para lotes de terreno de propiedad municipal se presentará el certificado de este bien inmueble;



ORDENANZA METROPOLITANA No. 082-2024

2. *Copia de la escritura del inmueble colindante en el caso de fajas de terreno;*
3. *Copia certificada de la resolución del Concejo Metropolitano de Quito con su respectivo expediente, emitida por la Secretaría General del Concejo;*
4. *Certificación del pago del inmueble, emitido por la Dirección Metropolitana Financiera; y,*
5. *Documentos que acrediten la calidad en que comparecen.*

Cuando corresponda, el peticionario adjuntará la posesión efectiva, declaratorias de propiedad horizontal u otra documentación que tenga relación con el inmueble colindante.

Artículo 3922.5. - Minuta y escrituración. – *Con la copia del expediente certificado, la Procuraduría Metropolitana en el término máximo de diez (10) días remitirá a la Administración Zonal correspondiente la minuta con sus documentos habilitantes.*

La Administración Zonal respectiva revisará la minuta y entregará al administrado la documentación que le permita realizar los títulos de propiedad (escrituras); y suscribirá en representación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la escritura de transferencia de dominio.

Artículo 3922.6. - Gastos. – *Los gastos que demande el pago de impuestos y contribución por traspaso de dominio y el arancel de la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad serán cancelados por cuenta de los beneficiarios.*

Artículo 3922.7. - Inscripción en el Registro de la Propiedad. – *Una vez obtenida la escritura pública, el beneficiario deberá ingresarla al Registro de la Propiedad del cantón Quito a fin de que se perfeccione la transferencia de dominio y se proceda a la inscripción de la misma.*

Una vez inscrita la escritura pública el beneficiario deberá remitir una copia certificada con la respectiva razón de inscripción en un término no mayor de ocho (8) días a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles para el procedimiento de registro correspondiente.

Artículo 3922.8. – Actualización catastral. – *El Beneficiario una vez inscrita la transferencia de dominio en el Registro de la Propiedad deberá realizar el proceso de actualización catastral previsto en la normativa vigente.*



ORDENANZA METROPOLITANA No. 082-2024

Artículo 3922.9. - Del desistimiento. – Las personas que cuenten con autorización del Concejo Metropolitano de adjudicación, enajenación directa, venta de fajas o lotes de terreno que no han finalizado el proceso y que no deseen continuar con el mismo, podrán solicitar ante la Administración Zonal pertinente el desistimiento de la autorización siempre y cuando ésta no sea forzosa.

La Administración zonal correspondiente en el término de quince (15) días contados desde la recepción del pedido de desistimiento emitirá los informes de viabilidad técnica y legal, posteriormente remitirá a la Comisión de Propiedad y Espacio Público con la finalidad de que emita el informe que corresponda y pase al Concejo Metropolitano quien resolverá sobre el desistimiento y la correspondiente devolución de los valores cancelados.

DISPOSICIÓN GENERAL:

Primera. – Las personas que cuentan con autorización del Concejo Metropolitano de la adjudicación, enajenación directa, o venta de fajas o lotes de terreno que no han finalizado el proceso, podrán seguir el proceso de escrituración e inscripción en el Registro de la Propiedad previsto en la presente Ordenanza, aplicando las siguientes fechas para la caducidad:

Norma aplicable	Fecha de entrada en vigencia de la norma	Artículo	Figura Jurídica
Ley Orgánica de Régimen Municipal	05 de diciembre de 2005	288	Establece la Caducidad
Código Orgánico de Organización		N/A	No contempla la figura de la caducidad



ORDENANZA METROPOLITANA No. 082-2024

Territorial, Autonomía y Descentralización	19 de octubre de 2010		
Ley Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización	21 de enero de 2014	Art.26, reforma el artículo 381.1	Establece la Caducidad
Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización	Vigente	N/A	No contempla caducidad
Código Orgánico Administrativo	07 de julio de 2018 Inicio de vigencia	Disposición derogatoria séptima	Deroga el capítulo 7 del Título 8 del COOTAD

Segunda. – En aplicación al principio in dubio pro administrado, no se aplicará la caducidad para los casos en que el peticionario demuestre ante la Procuraduría Metropolitana que han presentado solicitud ante el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la elaboración de minuta y estas no hayan sido contestadas.

Tercera. – Las personas que han sido beneficiarias con una autorización para la adjudicación, enajenación directa, o venta de fajas o lotes de terreno y que se encuentran caducadas, solicitarán el inicio de un nuevo proceso a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, para lo cual, de ser técnica y legalmente pertinente y suficiente, se podrán utilizar los informes ya emitidos.



ORDENANZA METROPOLITANA No. 082-2024

DISPOSICIÓN TRANSITORIA:

Única. - La Procuraduría Metropolitana, en el término de cuarenta y cinco (45) días contados a partir de la sanción de esta Ordenanza, elaborará, publicará y difundirá el instructivo para la entrega de minutas para los Administrados que han cancelado la totalidad de los valores de los títulos de crédito al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

DISPOSICIÓN FINAL:

Única. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Municipal y la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.

Dada, en la ciudad Quito, Distrito Metropolitano, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, a los veinticuatro días del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro.

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

En mi calidad de Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifico que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada por el Concejo Metropolitano de Quito, en dos debates, correspondientes a las sesiones: No. 056 ordinaria de 9 de abril de 2024 (primer debate); y, No. 087 ordinaria de 24 de septiembre de 2024 (segundo debate).

Dra. Libia Rivas Ordóñez

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO



ORDENANZA METROPOLITANA No. 082-2024

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito, 24 de septiembre de 2024.

EJECÚTESE:

Pabel Muñoz López
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el señor Pabel Muñoz López, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el 24 de septiembre de 2024.

Lo certifico. - Distrito Metropolitano de Quito, 24 de septiembre de 2024.

Dra. Libia Rivas Ordóñez
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO