



Héctor Cueva Cueva
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-CCHE-2023-0231-O

Quito, D.M., 24 de agosto de 2023

Asunto: Iniciativa legislativa Proyecto de "ORDENANZA DE 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"

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

De mi consideración:

De conformidad al literal b) del artículo 58 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y en concordancia con el literal a) del artículo 13 de la Resolución del Concejo Metropolitano No. C 074 de 8 de marzo de 2016, me permito informar a usted que asumo la iniciativa legislativa del proyecto de "ORDENANZA DE 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", para lo cual remito a usted el mencionado proyecto de ordenanza, con el fin de que verifique el cumplimiento de las formalidades en el texto propuesto, previo al conocimiento de la Comisión de Propiedad y Espacio Público.

Queda sin efecto el oficio No. GADDMQ-DC-CCHE-2023-0227-O.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Sr. Hector Enrique Cueva Cueva
CONCEJAL METROPOLITANO
DESPACHO CONCEJAL CUEVA CUEVA HECTOR ENRIQUE



Héctor Cueva Cueva
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-CCHE-2023-0231-O

Quito, D.M., 24 de agosto de 2023

Anexos:

- ARA LOS ADMINISTRADOS QUE HAN CANCELADO LA TOTALIDAD DE LOS VALORES DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO.docx

Copia:

Señora
Ana Marisol Espin Sanchez
Asistente Despacho
DESPACHO CONCEJAL CUEVA CUEVA HECTOR ENRIQUE

Señora
Danmer Vilma Freire Ocaña
Asesora de Despacho
DESPACHO CONCEJAL CUEVA CUEVA HECTOR ENRIQUE

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: DANMER VILMA FREIRE OCAÑA	df	DC-CCHE	2023-08-24	
Aprobado por: Hector Enrique Cueva Cueva	hecc	DC-CCHE	2023-08-24	



Firmado electrónicamente por:
HECTOR ENRIQUE
CUEVA CUEVA





PROYECTO DE ORDENANZA No.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Concejo Metropolitano del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, desde hace varios años ha emitido resoluciones autorizando la enajenación directa para adjudicación de fajas de terreno en favor de sus colindantes, beneficiarios que si bien han cancelado la totalidad de los valores a la entidad edilicia; no obstante, por diferentes circunstancias no han llegado a concluir el trámite de escrituración; por esta situación, los administrados han acudido a la Procuraduría Metropolitana a solicitar las respectivas minutas para proseguir con el trámite respectivo, encontrándose con la negativa, por cuanto el acto administrativo ha caducado, cabe mencionar que las resoluciones en mención, en su parte pertinente indican:

“La Dirección Metropolitana Financiera emitirá los respectivos títulos de crédito, y una vez que se cancelen los pagos correspondientes en Tesorería Metropolitana, esta última remitirá todo el expediente, con el/los títulos de pago a la Procuraduría Metropolitana, para continuar con los trámites de escrituración.

En el caso de que no se verifiquen los pagos en el plazo legal, la Tesorería metropolitana procederá al cobro por la vía coactiva.

Esta resolución del Concejo Metropolitano, comuníquese a los interesados y al señor Procurador Metropolitano, para que una vez efectuado el pago, continúe con los trámites de Ley.”.

Como se puede evidenciar, en ninguna parte de las resoluciones del Concejo determinan un término o plazo para la legalización por parte del o los interesados; sin embargo; revisada la normativa aplicable, se colige que el plazo se encontraba previsto en el artículo 288 de la Ley de Régimen Municipal de 1971- LORM, reformado por medio de la Ley 2004-44 publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 429 de 27 de septiembre de 2004, y codificada posteriormente conforme consta del Suplemento del Registro Oficial No. 159 de 5 de diciembre de 2005, dichos cuerpos normativos, señalaban que los actos administrativos del concejo municipal emanados de acuerdos, resoluciones u ordenanzas que autoricen adjudicaciones y ventas de inmuebles municipales, permutas, divisiones, reestructuraciones parcelarias, comodatos y donaciones que no se hayan ejecutado por cualquier causa en el plazo de tres años, caducarán en forma automática sin necesidad de que así lo declare dicho Concejo.

La disposición referente a la caducidad, no estaba contemplada en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD de 19 de octubre de 2010. Posteriormente, el 21 de enero de 2014, se expide la Ley Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, mediante la cual se incorpora la figura de caducidad, en el artículo 381.1, el mismo que textualmente señala:

“Los actos administrativos emanados de los órganos competentes en los que se autoricen actos judiciales o venta de inmuebles, donaciones, permutas, divisiones,



PROYECTO DE ORDENANZA No.

reestructuraciones de lotes y comodatos que no se formalizan o se ejecutan por cualquier causa en el plazo de tres años, caducarán en forma automática”.

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, vigente no contempla la caducidad. Esta situación en la que se encuentran varios ciudadanos y ciudadanas, tiene una repercusión en el cobro de impuestos prediales, por cuanto en la actualidad la entidad municipal encargada no se encuentra cobrando los valores por impuestos prediales por esas fajas de terreno, que en su momento fueron objeto de adjudicación y actualmente están siendo ocupadas y en posesión de sus colindantes, inclusive con sus respectivos cerramientos.

La incorporación de los bienes inmuebles en el catastro inmobiliario, así como la anotación de las características de dichos bienes, es obligatoria, y se puede extender, de ser el caso, a la modificación de los datos que permitan que la descripción catastral del inmueble corresponda con la realidad; sin embargo, el catastro no legaliza medidas, linderos ni cabidas (áreas) de predios, pues la propiedad del inmueble se determina por la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, según lo establecido en el artículo 702 del Código Civil.

Por las razones expuestas, es indispensable que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, emita una ordenanza que regule el mecanismo para la entrega de minutas a los administrados que han cancelado la totalidad de los valores de los títulos de crédito al municipio y que cuenten con la resolución del Concejo Metropolitano, de modo que les permita concluir con el trámite de escrituración.

En virtud de lo expuesto, en el marco de las competencias señaladas en el artículo 87 del COOTAD, del Concejo Metropolitano, señala: *“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;”.*

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante “Constitución”), 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, expresa 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.”;*



PROYECTO DE ORDENANZA No.

- Que,** el artículo 226, de la Constitución, indica: *“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,** la Constitución en su artículo 240, establece: *“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,** 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 323, de aprobación de otros actos normativos del COOTAD, señala que: *“El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carecer especial o específicos, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello”;*
- 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*



PROYECTO DE ORDENANZA No.

las demás instituciones del sector público, se aplicará a lo dispuesto en el siguiente artículo.”;

- Que,** el artículo 22 del Código Orgánico Administrativo, dispone: *“Principios de seguridad jurídica y confianza legítima. Las administraciones públicas actuarán bajo los criterios de certeza y previsibilidad. La actuación administrativa será respetuosa con las expectativas que razonablemente haya generado la propia administración pública en el pasado. La aplicación del principio de confianza legítima no impide que las administraciones puedan cambiar, de forma motivada, la política o el criterio que emplearán en el futuro. Los derechos de las personas no se afectarán por errores u omisiones de los servidores públicos en los procedimientos administrativos, salvo que el error u omisión haya sido inducido por culpa grave o dolo de la persona interesada.”;*
- Que,** artículo 702 del Código Civil, dispone: *“Tradicción 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,** artículo 2 del Código Municipal, señala: *“El Concejo Metropolitano de Quito solo podrá expedir como ordenanzas normas de carácter general que serán, necesariamente, reformatorias de este Código, ya por modificar sus disposiciones, ya por agregarle otras nuevas, y se denominarán ordenanzas metropolitanas. (...)”;*

En ejercicio de las atribuciones previstas en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador y los artículos 87 letra a); y, 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

RESUELVE:

EXPEDIR LA ORDENANZA DE 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

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:

“CAPÍTULO II

DE 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



PROYECTO DE ORDENANZA No.

Artículo (...) 1.- Ámbito de aplicación. - Será aplicable esta Ordenanza para los casos que se encuentran bajo los siguientes rangos de vigencia de la Ley, siempre y cuando las causas sean imputables a las / los administradas / os; para el efecto, la respectiva Administración Zonal donde está fincado el predio, deberá considerar lo siguiente:

Norma aplicable	Fecha de vigencia de la norma	Artículo	Disposición normativa
Ley Orgánica de Régimen Municipal	05 de diciembre de 2005	278	Caducidad
Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización	19 de octubre de 2010	N/A	No contempla caducidad
Ley Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización	21 de enero de 2014	26 reforma el artículo 381.1	Caducidad
Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización	Vigente	N/A	No contempla caducidad

Artículo (...) 2.- Regular la suscripción de escrituras públicas para la transferencia de dominio, de aquellas fajas municipales que fueron autorizadas mediante resoluciones por el Concejo Metropolitano, y que no se hayan elevado a escrituras públicas e inscritas en el Registro de la Propiedad.

Para el efecto, se considerarán los siguientes parámetros:

- a) Que las autorizaciones mediante resolución del Concejo Metropolitano no se encuentren caducadas, para lo cual la respectiva Administración Zonal donde está fincado el predio, considerará lo establecido en el artículo 1 del presente instrumento.

En los casos en que los títulos de crédito no han sido emitidos hasta la presente fecha, el plazo para la caducidad se contabilizará desde la fecha de emisión del título.



PROYECTO DE ORDENANZA No.

En los casos en que el cobro de la obligación de pago se haya efectuado por proceso coactivo, en la temporalidad señalada en el artículo 1, se aplicarán las disposiciones de la presente resolución;

- b) Que la obligación de pago se encuentre cumplida en su totalidad, de acuerdo a la certificación de pago de obligación emitido por la Dirección Metropolitana Financiera; y,
- c) Que los beneficiarios sigan siendo aquellos que constan en las autorizaciones mediante resolución emitidas por el Concejo Metropolitano.

Artículo (...) 3.- Los beneficiarios, solicitarán a la Dirección Metropolitana Financiera la certificación de pago de la obligación, dependencia que en el término de cinco (5) días, verificará y emitirá la certificación correspondiente, estableciendo fecha de emisión de títulos, fecha de pago y si se encuentra cancelada la totalidad de la obligación.

El beneficiario, solicitará mediante oficio a la Administración Zonal donde está fincado el predio la elaboración de la minuta, adjuntando los siguientes documentos:

- a) Certificación de pago de la obligación;
- b) Original del certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad;
- c) Copia de la cédula de ciudadanía;
- d) Certificado de votación;
- e) Copia certificada de la autorización mediante resolución del Concejo Metropolitano y de los informes, y;
- f) Ficha técnica valorativa, que consta en el expediente que reposa en el Secretaría del Concejo Metropolitano.

Artículo (...) 4.- Una vez recibida la documentación señalada en el artículo 3, la Administración Zonal correspondiente, en el término de quince (15) días, entregará la minuta con los documentos habilitantes al administrado, a fin de que el beneficiario continúe con el trámite de escrituración e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Disposición Final. - La presente Ordenanza entrará en vigencia desde la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en los medios correspondientes.

Alcaldía del Distrito Metropolitano. - Distrito Metropolitano de Quito. de de 2023.