



**DISTRITO METROPOLITANO
DE QUITO
A L C A L D I A**

El Ecuador ha sido, es
y será País Amazónico

NUM.

QUITO, A DE DE 199

RESOLUCION No. 084

DR. JAMIL MAHUAD WITT, ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO

Que la Ley de Régimen Municipal y la Ordenanza 3119 facultan y norman la adjudicación de fajas de terreno a los propietarios de los predios colindantes, bajo la figura jurídica de remate forzoso o coactivo.

Que la figura jurídica de remate forzoso o coactivo, es un trámite especial, previsto por la Ley de Régimen Municipal y que es de potestad exclusiva de las municipalidades, para regular el desarrollo de la respectiva jurisdicción.

Que tanto la Ley de Régimen Municipal, como a Ordenanza 3119, establecen el procedimiento general de la adjudicación de fajas de terreno, pero no señalan el mecanismo a aplicarse en el procedimiento administrativo y jurídico que deben cumplir las dependencias municipales que intervienen en este proceso, hasta la culminación del trámite con la traslación de dominio del bien raíz.

Que es necesario, un procedimiento adecuado y coordinado que permita una justa y equitativa adjudicación, en beneficio de la Institución y del adjudicatario.

En uso de las atribuciones que le confiere la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito y la Ley de Régimen Municipal.

RESUELVE

EXPEDIR EL INSTRUCTIVO PARA LA ADJUDICACION DE FAJAS DE TERRENO DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, APLICANDO LA FIGURA JURIDICA DE REMATE FORZOSO COACTIVO.



DISTRITO METROPOLITANO
DE QUITO
A L C A L D I A

El Ecuador ha sido, es
y será País Amazónico

NUM.

QUITO, A DE DE 199

CAPITULO I 084

DE LAS FAJAS DE TERRENO.-

Art. 1 Para la aplicación del presente instructivo, se entenderá por fajas ,aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos, no pueden soportar una construcción independiente de las de los inmuebles vecinos, ni sea conveniente, de acuerdo con las Ordenanzas Municipales, mantenerlos como espacios verdes comunitarios.

Art. 2 Las fajas municipales, sólo podrán ser adquiridas por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho llegaren a adjudicarse a personas que no lo fueren, dichas adjudicaciones y consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad serán nulas.

CAPITULO II

DE LOS INFOMES PREVIOS.-

Art. 3 Para la adjudicación de fajas de terreno de propiedad municipal, se requerirán de los siguientes informes:

- a) *La Dirección de Avalúos y Catastros informará a las respectivas unidades sobre la propiedad de la faja a adjudicarse y solicitará el informe técnico respectivo a las Zonas Distritales cuyo contenido se especifica en el literal b)*

Luego de recibido el informe técnico de las Zonas emitirá el informe definitivo que contendrá los siguientes datos:

AREA A SER ADJUDICADA:

- *Antecedentes de propiedad de la faja*
- *Ubicación de la faja*
- *Posibles adjudicatarios*
- *Area*
- *Linderos*
- *Valor referencial del metro cuadrado*
- *Factores aplicados para el cálculo del avalúo*
- *Avalúo comercial*
- *Número de predio y clave catastral*



DISTRITO METROPOLITANO
DE QUITO
ALCALDIA

El Ecuador ha sido, es
y será País Amazónico

NUM.

QUITO, A DE DE 199

084

- *Observaciones y recomendaciones*

REFERENCIAS PREDIO PRINCIPAL:

- *Referencia clave catastral y número del predio (s) al que se va anexas*
- *Area*

CONSIDERACIONES PARA LA DETERMINACION DEL AVALUO:

El avalúo será el producto de multiplicar el valor base referencial constante en el plano de precios elaborado para tal efecto por el Departamento de Catastro Especial y aprobado por el Director de Avalúos y Catastros, por el factor resultante producto del análisis tanto de la topografía, forma, morfología (relleno y otros) tamaño, de acuerdo a los rangos establecidos en cada factor. En ningún caso el factor resultante podrá ser menor que 0.5.

Además para las fajas municipales por las cuales atraviesan colectores afluentes (principales), líneas de alta tensión y servicios de agua potable que colindan con terrenos que tienen edificaciones, se fijará como valor por metro cuadrado el 50% del valor calculado.

- b) *La Administración Zonal en la cual se encuentre ubicado el inmueble, será la encargada de calificar si ésta constituye una faja de terreno y puede ser adjudicada y preparará el informe técnico, para lo cual procederá a revisar los diseños viales, zonificación del sector y verificará el estado del uso actual del suelo.*

En el caso de rellenos de quebradas requerirá del informe previo de la Empresa del Agua Potable y Alcantarillado respecto a las especificaciones técnicas de la existencia de colectores debajo de rellenos y las condiciones en las que debe adjudicarse.

- c) *Procuraduría a base de los informes técnicos emitidos por las Zonas y por la Dirección de Avalúos y Catastros, efectuará el análisis jurídico y remitirá el informe legal a la Comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos para que solicite del Concejo la autorización de adjudicación y cumpla lo dispuesto en el Art. 288 de la Ley de Régimen Municipal.*



DISTRITO METROPOLITANO
DE QUITO
A L C A L D I A

El Ecuador ha sido, es
y será País Amazónico

NUM.

QUITO, A DE DE 199

CAPITULO III 084

DEL TERMINO PARA LA EMISION DE INFORMES

Art. 4 *El término para la presentación de los informes requeridos para la adjudicación de fajas de terrenos de propiedad municipal será máximo de 10 días, para cada una de las dependencias que intervienen en el proceso.*

CAPITULO IV

DE LA JUNTA DE REMATES.-

Art. 5 *La Junta de Remates estará constituida conforme lo prescribe el Art. 292 de la Ley de Régimen Municipal, esto es: Alcalde Metropolitano, Procurador Metropolitano, Director General Financiero, o por sus delegados.*

Dará fe de los actos de la Junta o de los que se hagan ante la misma, el notario público llamado para el efecto.

Se integrará a la Junta como grupo de apoyo: El delegado de la Jefatura de Recaudaciones, a fin de recibir los valores producto del remate; un delegado del Departamento de Coactivas para el inicio de la acción coactiva; un delegado de la Zona en que se encuentre ubicado el predio a adjudicarse; un delegado de la Dirección de Avalúos y Catastros, para atender consultas inherentes a su competencia; un delegado de la Jefatura de Rentas a fin de asegurar la emisión de los títulos de crédito.

Las delegaciones tanto de los miembros de la Junta como del grupo de apoyo se realizarán por escrito y se entregarán a la Junta en pleno.

DE LAS ATRIBUCIONES DE LA JUNTA.

Art. 6 *La Junta legalmente constituida es la autoridad máxima en el proceso del remate y sus decisiones serán de cumplimiento obligatorio por parte de los Directores y los funcionarios inmersos en el proceso.*

DE LAS OBLIGACIONES DE LA JUNTA



DISTRITO METROPOLITANO
DE QUITO

ALCALDIA

El Ecuador ha sido, es
y será País Amazónico

NUM.

QUITO, A DE DE 199

084

Art. 7 *La Junta deberá cumplir con los deberes que se establecen a continuación:*

- a) *Fijar día y hora para el remate y disponer la publicación por la prensa de conformidad con el Art. 289 de la Ley de Régimen Municipal.*
- b) *Disponer la emisión de títulos de crédito por los valores de los avalúos de las fajas, o nombre de cada uno de los adjudicatarios.*
- c) *Fijar los plazos para el pago del valor del avalúo de las fajas de terreno, los mismos que de acuerdo al Art. 295 reformado de la Ley de Régimen Municipal no podrán exceder de cinco años.*
- d) *Calificar las ofertas presentadas.*
- e) *Receptar las observaciones o reclamos de los adjudicatarios, calificarlos y si el caso amerita darles el trámite administrativo correspondiente y resolverlos en un término no mayor a quince días.*
- f) *Elaborar el acta de remate y adjudicación y legalizarla en el plazo máximo de veinte días después de la fecha del remate, según lo dispone el Art. 294 de la Ley de Régimen Municipal.*
- g) *Proponer al Concejo, previo los informes pertinentes, la derogatoria, revocación o modificación de los actos decisorios de remate de fajas.*

CAPITULO V

DE LA EMISION DE TITULOS DE CREDITO

Art. 8 *La emisión de títulos de crédito por obligaciones pendientes de pago tanto de los adjudicatarios que presentaron la oferta, como de los que no acudieron, se efectuará el día del remate.*

En el caso de presentarse reclamo, debidamente calificados por la Junta en pleno, se abstendrá, la Jefatura de Rentas de emitir los títulos de crédito.

Al finalizar el remate, el delegado de la Dirección Financiera Tributaria emitirá un reporte de las recaudaciones realizadas en el que constará la siguiente información:



DISTRICTO METROPOLITANO
DE QUITO

ALCALDIA

El Ecuador ha sido, es
y será País Amazónico

NUM.

QUITO, A DE DE 199

084

- a.- Nombres completos del adjudicatario
- b.- Número de cédula de ciudadanía
- c.- Números de predio y clave catastral del predio al que se anexó la faja adjudicada.
- d.- Avalúo del inmueble adjudicado
- e.- Valor cancelado por el adjudicatario
- f.- Saldo pendiente de pago
- g.- Plazo

Art.9 El delegado de la Dirección Financiera Tributaria al final del remate procederá a emitir un reporte de los títulos de crédito emitidos para los adjudicatarios que no acudieron al remate, para que el Tesorero ordene el cobro por la vía coactiva.

Art.10 Los reportes referidos en el artículo 8, se emitirán en 3 ejemplares, y del artículo 9 en 4, cuya distribución será la siguiente:

- a.- Procuraduría para el archivo en el respectivo expediente, (reportes arts.8 y 9)
- b.- Tesorería para efectuar los depósitos respectivos y ordenar el cobro por vía coactiva (reportes arts.8 y 9)
- c.- Contabilidad para el registro contable correspondiente (reportes arts. 8 y 9)
- d.- Coactivas para inicio del trámite legal respectivo, (reporte art. 9)

Art.11 El Tesorero en su calidad de Juez de Coactivas, presentará en el plazo de veinte días contados a partir del día del remate, un informe sobre las acciones coactivas adoptadas para que la Junta de Remates pueda realizar un seguimiento de la recaudación de los valores adeudados por los adjudicatarios.

Art.12 Para el cobro del interés legal y el de mora, de acuerdo con lo indicado en el Art. 304 reformado de la Ley de Régimen Municipal, la Jefatura de Recaudaciones mantendrá actualizadas las tasas, de acuerdo a las resoluciones de la Junta Monetaria.

CAPITULO VI

DEL ACTA DE ADJUDICACION:

Art.13 El acta de adjudicación a favor de las personas que se presentaron al remate se firmará y protocolizará en la notaria a cargo del notario que intervino en la subasta,



DISTRITO METROPOLITANO
DE QUITO

ALCALDIA

El Ecuador ha sido, es
y será País Amazónico

NUM.

QUITO, A DE DE 199

084

a más tardar en veinte días después de la fecha de efectuado el remate.

Art.14 En el caso de existir plazos para el pago, en el acta de adjudicación constará una cláusula de hipoteca sobre la faja adjudicada, con el objeto de garantizar el pago del valor de avalúo de la misma.

Art.15 Previa la elaboración del acta de adjudicación o la minuta, se exigirá la presentación de los títulos que acrediten el pago de la deuda o la certificación del Tesorero Metropolitano quien informará que el adjudicatario ha pagado la totalidad del valor del avalúo de la faja de terreno y los respectivos intereses, si es el caso.

Art.16 Procuraduría exigirá que el adjudicatario que haya suscrito las escrituras de traspaso de dominio, presente tres ejemplares debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad.

La distribución de estos documentos será: para la Dirección de Avalúos y Catastros, para que se efectúe la entrega material de la faja adjudicada y actualice los correspondientes registros; a la Jefatura de Bienes y Patrimonio Municipal, para la actualización de sus registros; y, a Procuraduría para el archivo respectivo.

DISPOSICION TRANSITORIA

La Dirección de Programación Municipal desarrollará en el plazo de 90 días, el sistema automatizado que permita el registro y control de las obligaciones generadas por los remates

El presente instructivo entrará en vigencia a partir de la presente fecha.

Dado y firmado en la Alcaldía del Distrito Metropolitano de Quito a los veinte y dos días del mes de Abril de mil novecientos noventa y seis.

Dr. Jamil Mahuad Witt
ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO