

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DAJ-2020-0186-M

Observaciones al proyecto de ORDENANZA REFORMATORIA AL CAPÍTULO I, TÍTULO I, LIBRO IV.6 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/378

Registro de Cambios

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
30/07/2020	S. Salazar	TV	PERTENENCIA

1. INTRODUCCION

En atención al Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DAJ-2020-0186-M de fecha 28 de julio de 2020; suscrito por el Abg. Carlos Camacho, Director Asesoría Jurídica; mediante el cual manifiesta: *"En atención al oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-2507-O en el que se solicita en el término de 5 días, se remita a la presidencia de la Comisión con copia a esta Secretaría, todas sus observaciones al articulado del proyecto "ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA AL CAPÍTULO I, TÍTULO I, LIBRO IV.6 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO", solicito a usted comedidamente, se remitan las obervaciones de carácter técnico pertinentes en el término de dos días con la finalidad de dar respuesta al requerimiento."*

2. ANTECEDENTES

2.1.- NORMATIVA

En conformidad a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, Art. 417 señala: *" 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);) 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*

Elaborado por	Revisado por:	Fecha:	Página 1 de 26
S. Salazar	F. Valencia	30/07/2020	

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DAJ-2020-0186-M

Observaciones al proyecto de ORDENANZA REFORMATORIA AL CAPÍTULO I, TÍTULO I, LIBRO IV.6 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/378

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."

De conformidad con la Ordenanza Metropolitana 001 sancionada el 29 de marzo del 2019, mediante el cual se expide el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; "Artículo IV.6.151.- LIBRO IV.6 DE LA PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO, TÍTULO 1, DE LOS BIENES MUNICIPALES, CAPÍTULO I, DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO.-

Artículo IV.6.1.- De la enajenación directa y beneficiario del remate.- La adjudicación de una faja de terreno solamente se podrá hacer en favor de uno o varios de los propietarios colindantes a la misma. La inobservancia de esta norma determinará la nulidad de la adjudicación.

Artículo IV.6.2.- Iniciativa del trámite.- El trámite se realizará por iniciativa propia del Municipio o a pedido de cualquiera de los propietarios colindantes de la faja de terreno. Esto no implica que el adjudicatario sea necesariamente el mismo petionario.

Artículo IV.6.3.- Facultad exclusiva de la junta de remates.- La Junta de Remates es la única facultada para la adjudicación de fajas de terreno al mejor postor. En consecuencia, toda instancia previa debe abstenerse de mencionar adjudicatarios.

Artículo IV.6.4.- Inicio del trámite.- El trámite se iniciará con un informe técnico de la unidad administrativa encargada del área de avalúos y catastros, que contendrá única y exclusivamente los siguientes datos:

- Superficie de la faja;
- Linderos y dimensiones;
- Avalúo del terreno;
- Nombres y apellidos de todos los propietarios colindantes; y,
- Detalle de las características físicas o técnicas que deban ser consideradas por la Junta de Remates al momento de resolver la adjudicación.

Elaborado por S. Salazar	Revisado por: F. Valencia	Fecha: 30/07/2020	Página 2 de 26
-----------------------------	------------------------------	----------------------	-------------------

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DAJ-2020-0186-M

Observaciones al proyecto de ORDENANZA REFORMATORIA AL CAPÍTULO I, TÍTULO I, LIBRO IV.6 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/378

Artículo IV.6.5.- Informe técnico.- Con el informe anterior, la respectiva administración zonal presentará un informe técnico en el que determine si el inmueble es una faja o un lote.

Artículo IV.6.6.- Envío a la Comisión de Propiedad y Espacio Público.- Con los informes a los que se refieren los artículos anteriores, se remitirá el expediente a la Comisión de Propiedad y Espacio Público para que emita su informe, en conocimiento del cual el Concejo, de estimarlo conveniente, autorizará la pública subasta y adjudicación de las fajas. La resolución del Concejo autorizará la enajenación directa o subasta pública de las fajas de terreno municipales.

Artículo IV.6.7.- Convocatoria.- Una vez que se cuente con la Resolución del Concejo, la Procuraduría Metropolitana convocará por la prensa a todos los propietarios colindantes de las fajas de terreno a ser subastas, para que se presenten en el día y hora señalados, ante la Junta de Remates.

Artículo IV.6.8.- Remate.- La Junta de Remates se reunirá en el día y hora fijados para la subasta pública y recibirá las ofertas de los interesados entre las quince y las diecisiete horas. A las diecisiete horas la Junta conocerá las ofertas en cada caso y procederá a resolver en el mismo acto la adjudicación.

Artículo IV.6.9.- Acta de adjudicación.- La Junta de Remates llevará un acta general de cada sesión y, para el caso de adjudicaciones, elaborará un acta específica que determinará la adjudicación, el precio, la forma de pago y, de ser el caso, la constitución de hipoteca para garantizar el pago del precio que será cancelado a plazo. El acta de adjudicación suscrita por todos los delegados, con los documentos habilitantes correspondientes, será protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad y servirá de título de dominio del adjudicatario.

Artículo IV.6.10.- Adjudicación.- La Junta de Remates conocerá cada caso de adjudicación pasadas las diecisiete horas del día señalado y resolverá lo más conveniente dentro de los siguientes lineamientos generales:

a. Si ninguno de los propietarios colindantes comparece, pese a haber sido notificado de la realización de la subasta por la prensa, la Junta de Remates procederá a adjudicar forzosamente la faja de terreno de ser posible en partes iguales para los propietarios colindantes. Para ello, la Junta verificará que el informe técnico no establezca ningún impedimento de carácter físico o técnico. En este caso, el Municipio procederá a emitir los títulos correspondientes;

Elaborado por S. Salazar	Revisado por: F. Valencia	Fecha: 30/07/2020	Página 3 de 26

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DAJ-2020-0186-M

Observaciones al proyecto de ORDENANZA REFORMATORIA AL CAPÍTULO I, TÍTULO I, LIBRO IV.6 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/378

b. Si comparece solamente uno de los propietarios colindantes y presenta su oferta sobre el avalúo técnico que será la base del remate la Junta de Remates procederá a adjudicar la faja a su favor sin lugar a reclamo posterior de los otros propietarios colindantes que no han comparecido; y,

c. Si dos o más propietarios colindantes comparecen y presentan ofertas, la Junta de Remates determinará la más conveniente en función del precio y forma de pago. Sin embargo, toda oferta deberá sujetarse a un mínimo establecido por el informe en el que se determina el avalúo de la faja.

Artículo IV.6.11.- En los casos de remate forzoso de una faja de terreno de propiedad municipal, venta directa de inmuebles municipales, y/o permuta de inmuebles municipales con saldo a favor del Municipio Metropolitano, se podrán otorgar plazos de hasta cinco años, cuando con posterioridad al acta de adjudicación, el interesado solicite facilidades de pago por el valor adeudado.

Artículo IV.6.12.- Para la concesión de facilidades de pago, el interesado cumplirá con los siguientes requisitos:

a. Solicitud en la que se indique en forma clara y precisa la obligación respecto de la cual se piden facilidades de pago;

b. Razón o motivos fundamentados que impidan realizar el pago de contado;

c. Oferta de pago inmediato no menor al 20% de la obligación y forma en que se pagaría el saldo adeudado;

d. Indicación de la garantía a rendirse por la diferencia de la obligación adeudada, cuando el plazo sea superior a seis meses.

La garantía será una de las determinadas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

e. Los bienes inmuebles rematados, vendidos o permutados con saldo deudor a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, con oferta de pago del precio, superior a los dos años, quedarán hipotecados a favor del Municipio de Quito, hasta la cancelación total de la deuda, de conformidad con lo previsto en el artículo 461 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización — COOTAD.

Artículo IV.6.13.- Competencia y plazos para el pago.-

Elaborado por S. Salazar	Revisado por: F. Valencia	Fecha: 30/07/2020	Página 4 de 26

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DAJ-2020-0186-M

Observaciones al proyecto de ORDENANZA REFORMATORIA AL CAPÍTULO I, TÍTULO I, LIBRO IV.6 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/378

- a. El Alcalde Metropolitano de Quito, autorizará mediante resolución los convenios de pago por plazos superiores a 36 meses;
- b. El Administrador General, autorizará mediante resolución los convenios de pago por plazos superiores a 18 y hasta 36 meses;
- c. El Director Metropolitano Financiero, autorizará mediante resolución los convenios de pago por plazos de hasta 18 meses.

El incumplimiento o no pago de cualquier cuota parcial acordada en el respectivo convenio, dejará insubsistente la concesión de las facilidades de pago, debiendo la Tesorería Metropolitana disponer la acción coactiva correspondiente, sin perjuicio de hacerse efectivas las garantías rendidas.

Artículo IV.6.14.- La Tesorería Metropolitana, en coordinación con la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles llevará un registro individualizado del control y cumplimiento de los convenios de pago suscritos, debiendo reportar inmediatamente los casos de incumplimiento de pagos de las cuotas parciales establecidas, a efecto de solicitar o disponer las acciones que correspondan, en defensa del interés institucional.

Artículo IV.6.15.- Para el caso en que la faja de terreno producto de relleno de quebrada o remanente vial tuviere un sólo inmueble colindante, el Concejo Metropolitano podrá autorizar su enajenación directa al propietario de dicho inmueble, toda vez que la subasta pública se vuelve improcedente.

Artículo IV.6.16.- En caso de que la faja de terreno producto de relleno de quebrada o remanente vial se encuentre ocupada por el propietario de uno de los inmuebles colindantes, con cerramientos o construcciones de más de cuatro años desde su terminación, el Concejo Metropolitano autorizará su enajenación directa al propietario de dicho inmueble, sin perjuicio de lo previsto en el 427 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización — COOTAD.

Artículo IV.6.17.- 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.

Elaborado por S. Salazar	Revisado por: F. Valencia	Fecha: 30/07/2020	Página 5 de 26

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DAJ-2020-0186-M

Observaciones al proyecto de ORDENANZA REFORMATORIA AL CAPÍTULO I, TÍTULO I, LIBRO IV.6 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/378

2.2.- ANTECEDENTES

PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA

AL CAPÍTULO I, TÍTULO I, LIBRO IV.6 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: "DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO"

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que fue aprobado por el Concejo Metropolitano mediante Ordenanza No. 001 y entró en vigencia el 29 de marzo de 2019, publicado en el Registro Oficial No. 902 de 7 de mayo de 2019, contiene la recopilación de las ordenanzas que durante años ha aprobado el Concejo Metropolitano. Muchos de sus contenidos requieren ser actualizados.

El Capítulo I, Título I, Libro IV.6. del Código Municipal, contiene la normativa, que regula la enajenación de fajas de terreno de propiedad del Gobierno Autónomo del Distrito, mediante venta directa o a través de subasta pública, a favor de personas naturales o jurídicas, públicas o privadas.

El contenido del mencionado Capítulo está desactualizado, se encuentra incompleto y contiene algunas normas que ya no son aplicables, por ejemplo, el sistema del remate para la enajenación de fajas de terreno.

Actualmente conforme señala este capítulo, únicamente se exige la presentación del informe técnico de la Dirección Metropolitana de Catastros y de la Administración Zonal correspondiente, y no de otras áreas, que son indispensables para garantizar el debido proceso, para que el proceso sea enmarcado con eficacia y legalidad en la toma de decisiones de la Comisión de Propiedad y Espacio Público y del propio Concejo Metropolitano.

Elaborado por S. Salazar	Revisado por: F. Valencia	Fecha: 30/07/2020	Página 6 de 26

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DAJ-2020-0186-M

Observaciones al proyecto de ORDENANZA REFORMATORIA AL CAPÍTULO I, TÍTULO I, LIBRO IV.6 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/378

Por las razones expuestas, se requiere una urgente reforma al Capítulo antes mencionado, actualizando sus normas e incorporando elementos jurídicos que lo hagan plenamente aplicable a la materia que rige.

ORDENANZA METROPOLITANA No.

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que, el Art. 82 de la Constitución de la República establece que “El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por la autoridades competentes”;
- Que, el Art. 226 de la Constitución dispone 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 Art. 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 (...);
- Que, la Constitución, en su artículo 264, numeral 1, establece que serán competencias exclusivas de los gobiernos municipales, sin perjuicio de otras que determine la ley: “1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. (...)”;

Elaborado por S. Salazar	Revisado por: F. Valencia	Fecha: 30/07/2020	Página 7 de 26

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DAJ-2020-0186-M

Observaciones al proyecto de ORDENANZA REFORMATORIA AL CAPÍTULO I, TÍTULO I, LIBRO IV.6 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/378

Que, según lo dispuesto por el Art. 266, en concordancia con el art. 264, numeral 2, de la Constitución, es competencia de los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos: “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, el Art. 266, segundo inciso, de la Constitución establece que los gobiernos de los distritos metropolitanos “En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales”;

Que, de acuerdo con el art. 87, letra a), del COOTAD es competencia del Concejo Metropolitano, ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado mediante la expedición de ordenanzas metropolitana, acuerdos y resoluciones;

Que, el Art. 8 de la Ley de Régimen Para el Distrito Metropolitano de Quito dispone: “Le corresponde especialmente, al Concejo Metropolitano:

- 1) Decidir, mediante Ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito, a la prestación de servicios públicos y a la promoción cultural de la comunidad, así como las prestaciones referentes a otras materias que según la Ley sean de competencia municipal;
- 2) Aprobar el plan de desarrollo metropolitano y establecer, mediante Ordenanza y con competencia exclusiva y privativa dentro del Distrito, normas generales para la regulación del uso y aprovechamiento del suelo, así como para la prevención y el control de la contaminación ambiental”;

Que, el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante “COOTAD”, señala: “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

Elaborado por S. Salazar	Revisado por: F. Valencia	Fecha: 30/07/2020	Página 8 de 26
-----------------------------	------------------------------	----------------------	-------------------

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DAJ-2020-0186-M

Observaciones al proyecto de ORDENANZA REFORMATORIA AL CAPÍTULO I, TÍTULO I, LIBRO IV.6 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/378

circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley (...);

Que, los literales a) y d) del Art. 87 del COOTAD, establecen como atribuciones del Concejo Metropolitano: “a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares (...);”

Que, el Art. 423 del COOTAD, inciso primero, establece que los bienes de cualquiera de las categorías establecidas en este Código, pueden pasar a otra de las mismas, previa resolución del órgano de legislación del gobierno autónomo descentralizado con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros;

Que, el Art. 436 del COOTAD dispone que: “Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado (...);”

Que, el Art. 437 del COOTAD al referirse a los casos en los que procede la venta, manda: “La venta de los bienes de dominio privado se acordará en estos casos:

a) Si no reportan provecho alguno a las finanzas de los gobiernos autónomos descentralizados o si el provecho es inferior al que podría obtenerse con otro destino. No procederá la venta, sin embargo, cuando se prevea que el bien deberá utilizarse en el futuro para satisfacer una necesidad concreta del gobierno autónomo descentralizado; y,

Elaborado por S. Salazar	Revisado por: F. Valencia	Fecha: 30/07/2020	Página 9 de 26
-----------------------------	------------------------------	----------------------	-------------------

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DAJ-2020-0186-M

Observaciones al proyecto de ORDENANZA REFORMATORIA AL CAPÍTULO I, TÍTULO I, LIBRO IV.6 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/378

b) Si con el precio de la venta del bien puede obtenerse inmediatamente otro semejante, capaz de ser aplicado a objetos más convenientes para ejecutar o desarrollar proyectos de interés de la comunidad”; y,

Que, el Art. 481 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone:

“Lotes, fajas o excedentes.- Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición.

Por lotes municipales o metropolitanos se entienden aquellos terrenos en los cuales, de acuerdo con las ordenanzas, es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos. Los terrenos que no son utilizados por los gobiernos autónomos descentralizados, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria, para garantizar el derecho a la vivienda.

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. (...)

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

Elaborado por S. Salazar	Revisado por: F. Valencia	Fecha: 30/07/2020	Página 10 de 26

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DAJ-2020-0186-M

Observaciones al proyecto de ORDENANZA REFORMATORIA AL CAPÍTULO I, TÍTULO I, LIBRO IV.6 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/378

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”.

En ejercicio de las atribuciones que confieren los artículos 87, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 8 de la Ley de Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito:

EL CONCEJO METROPOLITANO

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA

AL CAPÍTULO I, TÍTULO I, LIBRO IV.6 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO

LIBRO IV.6

DE LA PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO

TÍTULO I

DE LOS BIENES MUNICIPALES

CAPÍTULO I

DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO

SECCIÓN I

GENERALIDADES

Artículo IV.6.1- Objeto.- El presente Capítulo tiene por objeto establecer los mecanismos y procedimientos para la enajenación de fajas de terreno de dominio privado del Gobierno

Elaborado por S. Salazar	Revisado por: F. Valencia	Fecha: 30/07/2020	Página 11 de 26

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DAJ-2020-0186-M

Observaciones al proyecto de ORDENANZA REFORMATORIA AL CAPÍTULO I, TÍTULO I, LIBRO IV.6 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/378

Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, mediante venta directa o subasta pública, a favor de personas naturales o jurídicas, públicas o privadas.

Artículo IV.6.2.- Ámbito Territorial.- El presente Capítulo se aplicará en la circunscripción territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo IV.6.3.- Fajas de Terreno.- Son aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con el Código Municipal, mantenerlas como espacios verdes o comunitarios.

Artículo IV.6.4.- Proveniencia de las fajas de terreno.- Las fajas de terreno provienen de rellenos, remanentes viales y remanentes de áreas verdes.

Artículo IV.6.5.- Competencia.- El organismo que mediante resolución aprueba la enajenación de las fajas de terreno, mediante compra directa o subasta pública, según el caso, es el Concejo Metropolitano de Quito, una vez cumplido el procedimiento establecido en el presente Capítulo.

Artículo IV.6.6.- Beneficiarios de la enajenación por venta directa o mediante subasta pública (remate).- La enajenación de una faja de terreno solamente se podrá hacer a favor de uno o de varios de los propietarios colindantes a la misma. La inobservancia de esta norma determinará la nulidad de la enajenación.

Artículo IV.6.7.- Cambio de categoría de la faja de terreno.- El Concejo Metropolitano, en el mismo acto, previo a autorizar la enajenación por venta directa o mediante subasta pública de la faja de terreno, deberá cambiar la categoría de la misma: de bien de dominio público a bien de dominio privado.

Elaborado por S. Salazar	Revisado por: F. Valencia	Fecha: 30/07/2020	Página 12 de 26

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DAJ-2020-0186-M

Observaciones al proyecto de ORDENANZA REFORMATORIA AL CAPÍTULO I, TÍTULO I, LIBRO IV.6 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/378

Artículo IV.6.8.-Enajenación voluntaria o forzosa.- La enajenación de las fajas de terreno es voluntaria cuando lo solicita el o los propietarios colindantes, y es forzosa cuando lo determina el Municipio de Quito.

Artículo IV.6.9.- Enajenación al nuevo propietario del bien colindante.- “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”

SECCIÓN II

DE LA PROCEDENCIA DE LA VENTA DIRECTA O LA SUBASTA PÚBLICA

PARÁGRAFO I

PROCEDENCIA DE LA ENAJENACIÓN POR VENTA DIRECTA

Artículo IV.6.10.- Casos en que procede la venta directa de la faja de terreno.- La venta directa de una faja de terreno procede en los siguientes casos:

- Quando la faja de terreno tuviere un solo inmueble colindante, toda vez que la subasta pública se vuelve improcedente;
- Quando la faja de terreno se encuentre ocupada por el propietario de uno de los inmuebles colindantes, con cerramientos o construcciones de más de cuatro años desde su terminación; y,
- En los demás casos establecidos en el presente capítulo.

PARÁGRAFO 2

PROCEDENCIA DE LA ENAJENACIÓN MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA

Artículo IV.6.11.- Casos en que procede subasta pública.- La enajenación de fajas de terreno mediante subasta pública procede en los siguientes casos:

Elaborado por S. Salazar	Revisado por: F. Valencia	Fecha: 30/07/2020	Página 13 de 26

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DAJ-2020-0186-M

Observaciones al proyecto de ORDENANZA REFORMATORIA AL CAPÍTULO I, TÍTULO I, LIBRO IV.6 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/378

- a) Cuando la faja de terreno tuviere varios inmueble colindante y hubiera que decidir sobre a quién o quiénes de los propietarios se beneficia con la adjudicación; y,
- b) En los demás casos establecidos en el presente capítulo.

SECCION III

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA DIRECTA O SUBASTA PÚBLICA

Artículo IV.6.12.- “Iniciativa del trámite.- El trámite se realizará por iniciativa propia del Municipio o a pedido de cualquiera de los propietarios colindantes a la misma. Esto no implica que el adjudicatario sea necesariamente el mismo peticionario.”

Artículo IV.6.13.- Del inicio del trámite y la petición.- El trámite se iniciará por pedido del administrado(s): persona natural o jurídica, pública o privada, o de oficio por parte del organismo competente del GAD DMQ, para lo cual se dirigirá la petición a la Administración Zonal, donde se encuentre ubicada la faja de terreno, o a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes inmuebles.

Para que un pedido sea admitido a trámite deberá cumplir con los requisitos formales establecidos en el presente Capítulo, caso contrario será devuelto.

Si es la Administración Zonal la que recepta el pedido, verificará el cumplimiento de los requisitos formales y, de ser el caso, remitirá la documentación a la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles, en el término de 8 días, para que continúe el trámite.

Si es la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles la que recepta el pedido, igualmente verificará el cumplimiento de los mencionados requisitos y, de ser el caso, continuará con el trámite.

En los dos casos, si la petición no cumple con los requisitos, será devuelta en el término de 8 días.

Elaborado por S. Salazar	Revisado por: F. Valencia	Fecha: 30/07/2020	Página 14 de 26

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DAJ-2020-0186-M

Observaciones al proyecto de ORDENANZA REFORMATORIA AL CAPÍTULO I, TÍTULO I, LIBRO IV.6 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/378

La petición de enajenación, por venta directa o adjudicación mediante subasta pública, contendrá al menos lo siguiente:

- a. Señalamiento a quien va dirigida el pedido: Administración Zonal donde se encuentra la faja de terreno o Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles;
- b. Nombres y apellidos completos del peticionario;
- c. La razón social en el caso que se solicite a nombre de una persona jurídica;
- d. Número de cédula de identidad, ciudadanía, o pasaporte del solicitante;
- e. Dirección domiciliaria, número de teléfono fijo o celular y correo electrónico del peticionario;
- f. Ubicación del bien inmueble colindante con la faja de terreno, detallando: parroquia, barrio, ciudadela, conjunto, sector, etc., en el que se encuentre; número de predio y clave catastral;
- g. Ubicación de la faja de terreno objeto del pedido, respecto del inmueble colindante;
- h. La pretensión clara y precisa de lo que se pide; y,
- i. Firma de los peticionarios.

El solicitante debe adjuntar:

- a) Copia auténtica de la escritura pública que acredite la propiedad del inmueble colindante a la faja de terreno;
- b) Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito del inmueble colindante;
- c) Copia del documento que acredite la existencia legal y de los estatutos en el caso que el solicitante sea una persona jurídica; y,
- d) Nombramiento vigente del representante legal de la entidad pública o privada, emitido por la autoridad competente.

Elaborado por S. Salazar	Revisado por: F. Valencia	Fecha: 30/07/2020	Página 15 de 26

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DAJ-2020-0186-M

Observaciones al proyecto de ORDENANZA REFORMATORIA AL CAPÍTULO I, TÍTULO I, LIBRO IV.6 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/378

Artículo IV.6.14.- Procedimiento.- El trámite para la venta directa o subasta pública de las fajas de terreno, estará a cargo de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, dependencia que solicitará los informes técnicos, financieros y legales, de acuerdo a lo establecido en el presente Capítulo, para el efecto actuará en coordinación con:

- a) Administraciones Zonales;
- b) Dirección Metropolitana de Catastros;
- c) Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos;
- d) Registro de la Propiedad;
- e) Dirección Financiera; y,
- f) Procuraduría Metropolitana.

Con estos informes la Comisión competente en materia de propiedad municipal y espacio público, conocerá y emitirá el dictamen que corresponda, para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano.

El Concejo Metropolitano, conforme lo establece el ordenamiento jurídico, conocerá y resolverá la enajenación de las fajas de terreno, determinando si procede la venta directa o la subasta pública, según el caso.

Artículo IV.6.15.-Requerimiento de informes.- Para el trámite de enajenación de fajas de terreno través de venta directa o subasta pública, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, en un término de 15 días, requerirá a las diferentes dependencias la siguiente documentación:

1. Informe técnico y legal de la Administración Zonal correspondiente;
2. Ficha de datos técnicos de la faja de terreno y de referencia del o los inmuebles colindantes de la Dirección Metropolitana de Catastros;
3. Informe técnico de riesgos de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, en los casos que ameriten;

Elaborado por S. Salazar	Revisado por: F. Valencia	Fecha: 30/07/2020	Página 16 de 26

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DAJ-2020-0186-M

Observaciones al proyecto de ORDENANZA REFORMATORIA AL CAPÍTULO I, TÍTULO I, LIBRO IV.6 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/378

4. Informe sobre la titularidad de la faja de terreno del Registro de la Propiedad; e,
5. Informe de la Dirección Metropolitana Financiera.

Artículo IV.6.16.- Informes de la Administración Zonal.- La Administración Zonal correspondiente, en el término de 15 días, emitirá un informe unificado que deberá contener dos partes:

- a. Información técnica e investigación de campo, en el que se incluirán los datos técnicos del bien inmueble, superficie, cabida, linderos y colindantes que consten en el Catastro Municipal, así como el señalamiento de si existe o no algún proyecto a ejecutarse que afecte a la faja de terreno;
- b. Información legal, que contendrá un detalle de antecedentes conocidos de la faja de terreno cuya enajenación se solicita, y la conclusión de que el mismo es susceptible o no de venta o subasta pública; y,
- c. En base de los informes señalados anteriormente, emitirá informe favorable o desfavorable para la enajenación de la faja de terreno.

Artículo IV.6.17.- Ficha de datos técnicos de la faja de terreno.- La Dirección Metropolitana de Catastro, en el término de 15 días, emitirá la ficha valorativa y de datos técnicos de la faja de terreno, que contendrá la siguiente información:

1. Datos técnicos catastrales de la faja de terreno y referenciales del inmueble colindante;
2. Datos valorativos: área, valor unitario por metro cuadrado y avalúo total de la franja;
3. Observaciones;
4. Datos del trámite; y,
5. Firmas de responsabilidad.

Artículo IV.6.18.- Informe técnico de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos.- La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, en el término de 15 días, emitirá el informe técnico de evaluación de riesgos de la faja de terreno el que contendrá lo siguiente:

Elaborado por S. Salazar	Revisado por: F. Valencia	Fecha: 30/07/2020	Página 17 de 26

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DAJ-2020-0186-M

Observaciones al proyecto de ORDENANZA REFORMATORIA AL CAPÍTULO I, TÍTULO I, LIBRO IV.6 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/378

- a. Ubicación e identificación de la faja de terreno y referencia del inmueble colindante;
- b. Descripción física del área evaluada;
- c. Amenazas en el sector evaluado;
- d. Elementos expuestos y vulnerables;
- e. Calificación de riesgo;
- f. Conclusiones, que contendrá el pronunciamiento claro sobre la factibilidad o no de la enajenación, y recomendaciones;
- g. Anexos y registros fotográficos; y,
- h. Firmas de responsabilidad.

Artículo IV.6.19.- Informes de Registro de la Propiedad.- El Registro de la Propiedad en el término de 15 días, emitirá el informe sobre la titularidad de la faja de terreno.

Artículo IV.6.20.- Informes de la Dirección Metropolitana Financiera.- La Dirección Metropolitana Financiera en el término de 15 días, emitirá el informe financiero respecto si la faja de terreno motivo del trámite reporta o no provecho a las finanzas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, o si el provecho, de haberlo, es inferior o no al que podría obtenerse con otro destino.

El informe técnico financiero debidamente motivado e indicando si es favorable o desfavorable.

Artículo IV.6.21.- Informe de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.- La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, en el término de 15 días, contados desde que tenga la documentación descrita en los artículos anteriores, elaborará un informe técnico y, en cuya conclusiones, expresará si se prevé que la faja de terreno cuya enajenación ha sido solicitada, deberá utilizarse en el futuro para satisfacer una necesidad concreta del Municipio de Quito, y, en base a ello, determinará si es favorable o desfavorable, para venta directa o subasta pública, a favor de quien o quienes deberá realizarse, y, dentro del mismo término, remitirá el expediente completo a la Procuraduría Metropolitana para que emita el informe legal correspondiente.

Elaborado por S. Salazar	Revisado por: F. Valencia	Fecha: 30/07/2020	Página 18 de 26

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DAJ-2020-0186-M

Observaciones al proyecto de ORDENANZA REFORMATORIA AL CAPÍTULO I, TÍTULO I, LIBRO IV.6 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/378

Artículo IV.6.22.- Informe legal.- La Procuraduría Metropolitana, en el término de 15 días, una vez recibido el expediente, elaborará el informe motivado que contendrá la constancia de los informes técnicos y legales descritos en los artículos precedentes y concluirá con un pronunciamiento sobre lo siguiente:

- a) El cambio de categoría de bien municipal de dominio público a bien municipal de dominio privado de la faja de terreno;
- b) La enajenación directa o mediante subasta pública de la referida faja de terreno;
- c) El o los beneficiarios o posibles beneficiarios, según el caso; y,
- d) Los demás asuntos propios del trámite.

El informe legal podrá ser favorable o desfavorable a la enajenación de la faja de terreno. El mismo será remitido, conjuntamente con el expediente completo, a la Comisión de Propiedad y Espacio Público, para su conocimiento y dictamen.

Artículo IV.6.23.- Dictamen de la Comisión.- La Comisión competente en materia de propiedad municipal y espacio público, una vez conocidos los informes técnicos y legales descritos en los artículos precedentes, emitirá dictamen favorable o desfavorable para enajenación de la faja de terreno, por venta directa o subasta pública.

El dictamen, con todo el expediente, será enviado para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente.

Artículo IV.6.24.- Resolución del Concejo Metropolitano.- Luego de conocidos los informes pertinentes, el Concejo Metropolitano de Quito, resolverá aprobar o negar la enajenación de la faja de terreno, y, en el primer caso, determinará si se lo hace por venta directa o a través de subasta pública.

Elaborado por S. Salazar	Revisado por: F. Valencia	Fecha: 30/07/2020	Página 19 de 26

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DAJ-2020-0186-M

Observaciones al proyecto de ORDENANZA REFORMATORIA AL CAPÍTULO I, TÍTULO I, LIBRO IV.6 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/378

De ser el caso, encargará y autorizará a la Procuraduría Metropolitana la continuación del trámite hasta el perfeccionamiento de la enajenación de la faja de terreno.

Artículo IV.6.25.- Trámite en la Procuraduría Metropolitana.- La Procuraduría Metropolitana, una vez recibida la documentación con la aprobación del Concejo Metropolitano, actuará de la siguiente manera:

- a) Si se trata de enajenación por venta directa, elaborará la minuta correspondiente y, conjuntamente con los demás documentos, entregará al o los beneficiarios; y,
- b) Si se trata de enajenación mediante subasta pública, procederá con el procedimiento legal para la adjudicación correspondiente.

Artículo IV.6.26.- Obligación de los beneficiarios de la enajenación por venta directa.- Una vez recibida la minuta y demás documentos, los beneficiarios realizarán los trámites para elevar a escritura pública la venta y la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Una vez perfeccionada la enajenación, entregarán tres (3) copias certificadas de la escritura pública, para que sean archivadas en la Procuraduría Metropolitana, Dirección Metropolitana de Catastros y Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.

SECCION III

DEL TRAMITE DE LA SUBASTA PÚBLICA

Artículo IV.6.27.- Facultad exclusiva de la junta de remates.- La Junta de Remates es la única facultad para la adjudicación de fajas de terreno al mejor postor. En consecuencia, toda instancia previa debe abstenerse de mencionar adjudicatarios.

Artículo IV.6.28.- Conformación de la Junta de Remates.- La Junta de Remates estará conformada por los siguientes funcionarios del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

Elaborado por S. Salazar	Revisado por: F. Valencia	Fecha: 30/07/2020	Página 20 de 26

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DAJ-2020-0186-M

Observaciones al proyecto de ORDENANZA REFORMATORIA AL CAPÍTULO I, TÍTULO I, LIBRO IV.6 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/378

- a) El Administrador (a) General o su delegado quien la presidirá;
- b) El Director (a) Metropolitano Financiero, o su delegado;
- c) El Tesorero (a) Metropolitano o su delegado; y,
- d) El Procurador Metropolitano, o su delegado, quien actuará como Secretario.

Los delegados serán funcionarios municipales del área correspondiente.

Artículo IV.6.29.- Convocatoria a la primera sesión.- El Procurador Metropolitano convocará a los miembros de la Junta de Remates a la primera sesión, poniendo en su conocimiento todo el expediente, mínimo con 72 horas de anticipación a su realización.

Artículo IV.6.30.- Señalamiento para subasta pública y convocatoria.- La Junta de Remates en la primera sesión señalará el lugar, día y hora en que se realizará la respectiva diligencia, y a través de su Secretario convocará a los propietarios de los inmuebles colindantes.

Artículo IV.6.31.- Forma de la convocatoria.- La convocatoria para subasta pública se lo realizará en la dirección de los inmuebles colindantes a la faja o fajas de terreno subastadas, a nombre de sus propietarios, y por medio de la prensa por una sola ocasión, para que asistan y presenten sus propuestas.

Artículo IV.6.32.- Subasta pública.- La Junta de Remates se reunirá en el día y hora fijados para la subasta pública y recibirá las ofertas de los interesados entre las quince y las diecisiete horas. A las diecisiete horas la junta conocerá las ofertas en cada caso procederá a resolver en el mismo acto la adjudicación.

Artículo IV.6.33.- Acta de adjudicación.- La Junta de Remates llevará un acta general de cada sesión y, para el caso de adjudicaciones, elaborará un acta específica que determinará la adjudicación, el precio, la forma de pago y, de ser el caso, la constitución de hipoteca para garantizar el pago del precio que será cancelado a plazo.

Elaborado por S. Salazar	Revisado por: F. Valencia	Fecha: 30/07/2020	Página 21 de 26

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DAJ-2020-0186-M

Observaciones al proyecto de ORDENANZA REFORMATORIA AL CAPÍTULO I, TÍTULO I, LIBRO IV.6 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/378

El acta de adjudicación suscrita por todos los delegados, con los documentos habilitantes correspondientes, será protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad y servirá de título de dominio del adjudicatario.”

Artículo IV.6.34.- “Adjudicación.- La Junta de Remates conocerá cada caso de adjudicación pasadas las diecisiete horas del día señalado y resolverá lo más conveniente dentro de los siguientes lineamientos generales:

- a. Si ninguno de los propietarios colindantes comparece, pese a haber sido notificado de la realización de la subasta por la prensa, la Junta de Remates procederá a adjudicar forzosamente la faja de terreno de ser posible en partes iguales para los propietarios colindantes. Para ello, la Junta verificará que el informe técnico no establezca ningún impedimento de carácter físico o técnico. En este caso, el Municipio procederá a emitir los títulos correspondiente;
- b. Si comparece solamente uno de los propietarios colindantes y presenta su oferta sobre el avalúo técnico que será la base del remate la Junta de Remates procederá a adjudicar la faja a su favor sin lugar a reclamo posterior de los propietarios colindantes que no han comparecido; y,
- c. Si dos o más propietarios colindantes comparecen y presentan ofertas, la Junta de Remates determinará la más conveniente en función del precio y forma de pago. Sin embargo, toda oferta deberá sujetarse a un mínimo establecido por el informe en el que se determina el avalúo de la faja.”

SECCION IV

DISPOSICIONES COMUNES A LA ENAJENACIÓN POR VENTA DIRECTA O MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA

Artículo IV.6.35.- Facilidades de pago.- En los casos de remate forzoso o venta directa de una faja de terreno de propiedad municipal, se podrán otorgar facilidades de pago de hasta cinco

Elaborado por S. Salazar	Revisado por: F. Valencia	Fecha: 30/07/2020	Página 22 de 26
-----------------------------	------------------------------	----------------------	--------------------

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DAJ-2020-0186-M

Observaciones al proyecto de ORDENANZA REFORMATORIA AL CAPÍTULO I, TÍTULO I, LIBRO IV.6 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/378

años, cuando con posterioridad al acta de adjudicación o resolución de venta directa, el adjudicatario o comprador los solicite.

Artículo IV.6.36.- Solicitud y requisitos para las facilidades de pago.- Para la concesión de facilidades de pago, el interesado cumplirá con los siguientes requisitos:

- a. Solicitud en la que se indique en forma clara y precisa la obligación respecto de la cual se piden facilidades de pago;
- b. Razón o motivos fundamentados que impidan realizar el pago de contado;
- c. Oferta de pago inmediato no menor al 20% de la obligación y forma en que se pagaría el saldo adeudado;
- d. Indicación de la garantía a rendirse por la diferencia de la obligación adeudada, cuando el plazo sea superior a seis meses. La garantía será una de las determinadas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública;
- e. Las fajas de terreno rematadas o vendidas, con oferta de pago del precio, superior a los dos años, quedarán hipotecados a favor del Municipio de Quito, hasta la cancelación total de la deuda, de conformidad con lo previsto en el artículo 461 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización –COOTAD.

Artículo IV.6.37.- Competencia y plazos para el pago.- Para la concesión de las facilidades de pago, se tomará en cuenta lo siguiente:

- a. El Alcalde Metropolitano de Quito, autorizará mediante resolución los convenios de pago por plazos superiores a 36 meses;
- b. El Administrador General, autorizará mediante resolución los convenios de pago por plazos superiores a 18 y hasta 36 meses;
- c. El Director Metropolitano Financiero, autorizará mediante resolución los convenios de pago por plazos de hasta 18 meses.

Elaborado por S. Salazar	Revisado por: F. Valencia	Fecha: 30/07/2020	Página 23 de 26

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DAJ-2020-0186-M

Observaciones al proyecto de ORDENANZA REFORMATORIA AL CAPÍTULO I, TÍTULO I, LIBRO IV.6 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/378

El incumplimiento o no pago de cualquier cuota parcial acordada en el respectivo convenio, dejará insubsistente la concesión de las facilidades de pago, debiendo la Tesorería Metropolitana disponer la acción coactiva correspondiente, sin perjuicio de hacerse efectivas las garantía rendidas.

Artículo IV.6.38.- Control del pago.- La Tesorería Metropolitana en coordinación con la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, llevará un registro individualizado del control y cumplimiento de los convenios de pago suscritos, debiendo reportar inmediatamente los casos de incumplimiento de pagos de las cuotas parciales establecidas, a efecto de solicitar o disponer las acciones que correspondan, en defensa del interés institucional.

Art IV.6.39.- Supletoriedad.- Todo lo que no estuviere contemplado en este Capítulo respecto al remate, se aplicarán supletoriamente la normativa del Reglamento General Sustitutivo Para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Publico.

DISPOSICIÓN REFORMATORIA.- Refórmese el Capítulo I, del Título I, del Libro IV.6, de la Propiedad y Espacio Público de los bienes municipales, que regula la enajenación directa y del remate de fajas de terreno del Distrito Metropolitano de Quito, así como toda disposición de igual o menor jerarquía que se oponga a la presente Ordenanza.

Disposición final.- La presente Ordenanza Metropolitana entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y página web institucional.

3. DESARROLLO DEL INFORME

En el **Artículo IV.6.13.- Del inicio del trámite y la petición**, en la parte que se agrega de “*El solicitante debe adjuntar*”, se recomienda que se agregue a los documentación que debe adjuntar el Administrado o peticionario sean:

Elaborado por S. Salazar	Revisado por: F. Valencia	Fecha: 30/07/2020	Página 24 de 26

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DAJ-2020-0186-M

Observaciones al proyecto de ORDENANZA REFORMATORIA AL CAPÍTULO I, TÍTULO I, LIBRO IV.6 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO

CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/378

- a) Regularización de diferencia o excedentes de áreas de terreno (en caso de existir) del predio que solicita, como lo establece el Código Municipal.
Esto debido a que, para poder determinar los linderos, cabida y área exacta así como también a futuro la elaboración de la escritura; se requiere que el o los predio/s colindante/s no tenga/n diferencia/excedentes de área de terreno.
- b) Cuando la faja sea producto de un relleno de quebrada, se deberá solicitar que se adjunte el Informe de Accidentes Geográficos (borde superior de quebrada) emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro (levantamiento topográfico del predio en formato digital: Autocad con el Borde Superior de quebrada).
Esto debido a que se necesita este Informe para establecer el área exacta de la faja de quebrada rellena.

En el **Artículo IV.6.15.-Requerimiento de informes**, se recomienda que en el caso de fajas de relleno de quebradas, previo a solicitar los informes técnico y legal a la Administración Zonal, se debería requerir la emisión de los informes a:

EPMMAPS: criterio técnico de adjudicación de faja y se informe si se tiene previsto realizar algún proyecto en dicha faja.

AMBIENTE: criterio técnico de adjudicación de faja y se informe si se tiene previsto realizar algún proyecto en dicha faja.

GESTIÓN DE RIESGOS: criterio técnico de adjudicación de faja.

Así también se debería remitir una copia del informe de la titularidad de la faja y el informe técnico de la faja de terreno de la Dirección Metropolitana de Catastro.

Estos informes son necesarios para la elaboración del informe técnico, para tener el sustento técnico y emitir el criterio técnico favorable o no favorable de adjudicación.

Elaborado por S. Salazar	Revisado por: F. Valencia	Fecha: 30/07/2020	Página 25 de 26

INFORME TÉCNICO

Referencia Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DAJ-2020-0186-M

Observaciones al proyecto de ORDENANZA REFORMATORIA AL CAPÍTULO I, TÍTULO I, LIBRO IV.6 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO

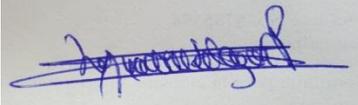
CODIGO: AMZT-DGT-TV/2020/378

De esta manera se podría ser más eficientes y eficaces y dar una oportuna contestación al requerimiento, ya que cuando se remite el requerimiento de la elaboración del informe técnico a la Administración Zonal, se debe solicitar dichos informes, y una vez que se obtenga los informes se puede recién, elaborar el informe técnico, haciendo que en varias ocasiones no se pueda dar contestación el los tiempos establecidos (15 días).

4. CONCLUSIONES

Las recomendaciones establecidas en el informe, han sido consideradas de acuerdo a la experiencia obtenida de requerimientos anteriores. Queda a criterio de las autoridades, ser consideradas o no.

5. APROBACION DEL DOCUMENTO

Nombre	Dependencia	Fecha de aprobación	Firma
F. Valencia	DGT	30-0472020	
S. Salazar	TV	30-07-2020	

Elaborado por:

Nombre:

Arq. Salomé Salazar

Cargo:

Jefatura de la Unidad Administrativa de Territorio y Vivienda

Elaborado por	Revisado por:	Fecha:	Página 26 de 26
S. Salazar	F. Valencia	30/07/2020	