**PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA**

# **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que fue aprobado por el Concejo Metropolitano mediante Ordenanza Metropolitana No. 001 y entró en vigencia el 29 de marzo de 2019, publicado en el Registro Oficial en el Suplemento Especial 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.

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. (…)”;

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 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. Los bienes de dominio público de uso público podrán pasar a la categoría de adscrito al servicio público, y solo excepcionalmente a la categoría de bienes de dominio privado, salvo las quebradas con sus taludes y franjas de protección, los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección; parques, canchas, zonas de reserva e instalaciones que se encuentren al servicio directo de la comunidad.;

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,

**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 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”.

Que, el Art. 482 del COOTAD, establece que: “Cuando una faja de terreno de propiedad de un gobierno metropolitano o municipal hubiere salido a la venta mediante el procedimiento de pública subasta y no se hubieren presentado como oferentes algunos de los propietarios colindantes, el gobierno metropolitano o municipal procederá a expedir el respectivo título de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindante que, a su juicio, sea el más llamado para adquirirla, valor que se cubrirá por la vía coactiva, si se estimare necesario y sin que dicho propietario pueda rehusar el pago alegando que no le interesa adquirir la mencionada faja. Para tal pago la municipalidad podrá otorgar plazos de hasta cinco años. En el caso de propietarios pertenecientes a grupos de atención prioritaria la municipalidad tomará medidas de acción positiva. Si únicamente existe un colindante la adjudicación forzosa será directa.”

**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**

**Artículo 1**.-Sustitúyase el Capítulo I, del Título I, del Libro IV.6 del Código Municipal, por el siguiente:

CAPÍTULO I

**DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO**

SECCIÓN I

**GENERALIDADES**

**Artículo […] Objeto.-** El presente Capítulo tiene por objeto establecer los mecanismos y procedimientos para la enajenación de fajas de terreno de dominio privado del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, mediante venta directa o subasta pública, a favor de los propietarios de los inmuebles colindantes, ya sean personas naturales o jurídicas, públicas o privadas.

**Artículo […] De las fajas de terreno. -** Son aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos de quebradas o remanentes viales o remanentes de espacios verdes o comunitarios 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 […].- Competencia.-** El Concejo Metropolitano de Quito mediante resolución aprobará la enajenación de las fajas de terreno, mediante venta directa o subasta pública, según el caso, una vez cumplido el procedimiento establecido en el presente Capítulo.

**Artículo […].- Beneficiarios de la enajenación por venta directa o mediante subasta pública.-** La enajenación de una faja de terreno solamente se podrá hacer a favor de uno o de varios de los propietarios de los predios colindantes a la misma. La inobservancia de esta norma determinará la nulidad de la adjudicación.

**Artículo […].- 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.

**Artículo […]. -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 de oficio lo determina el Municipio de Quito de acuerdo a lo establecido en el artículo 482 del COOTAD y la normativa correspondiente.

**Artículo […]. - Enajenación al nuevo propietario del bien colindante. -** Cuando el beneficiario de la enajenación 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 VENTA DIRECTA O LA SUBASTA PÚBLICA**

**PARÁGRAFO I**

**PROCEDENCIA DE LA ENAJENACIÓN POR VENTA DIRECTA**

**Artículo […].- 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:

1. Cuando la faja de terreno tuviere un solo inmueble colindante, toda vez que la subasta pública se vuelve improcedente;
2. Cuando 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;
3. Cuando existiendo varios predios colindantes a la faja de terreno, sólo el o los propietarios de uno de los predios manifiestan su voluntad de adquirir la faja de terreno y los demás propietarios de los predios colindantes, presentan su renuncia voluntaria a la enajenación de la faja de terreno, la cual deberá contener el reconocimiento de firmas notariado.
4. En los demás casos establecidos en la normativa legal vigente.

**PARÁGRAFO 2**

**PROCEDENCIA DE LA ENAJENACIÓN MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA**

**Artículo […]. - Casos en que procede subasta pública. -** La enajenación de fajas de terreno mediante subasta pública procede en los siguientes casos:

1. Cuando la faja de terreno tuviere varios inmuebles colindantes y hubiera que decidir sobre a quién o quiénes de los propietarios se beneficia con la adjudicación; y,
2. En los demás casos establecidos en la normativa legal vigente.

**SECCION III**

**DEL PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA DIRECTA O SUBASTA PÚBLICA**

**Artículo […]. - Iniciativa del trámite. -** El trámite podrá ser de iniciativa propia del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; o, a pedido de cualquiera de los propietarios colindantes a la misma.

**Artículo […]. - 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 Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual se dirigirá la petición a la Administración Zonal competente, donde se encuentre ubicada la faja de terreno.

Requisitos para la adjudicación:

1. Formulario de enajenación de faja de terreno.
2. Certificado de gravámenes actualizado emitido por el Registro de la Propiedad del

Distrito Metropolitano de Quito que acredite la propiedad del inmueble colindante a la faja de terreno;

1. Copia del documento que acredite la existencia legal y de los estatutos en el caso que el solicitante sea una persona jurídica; y,
2. Copia del nombramiento vigente del representante legal de la entidad pública o privada, emitido por la autoridad competente.
3. Copia de la escritura pública de adquisición del inmueble debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, colindante a la faja de propiedad municipal.
4. Presentación de croquis donde conste la faja de terreno y el predio colindante, claramente especificados.
5. Certificación de la Dirección Metropolitana de Catastro en el que se indique que la superficie del lote de terreno colindante al cual se va ha anexar la faja de terreo, esté regularizado.
6. Levantamiento topográfico georreferenciado de la faja de terreno que se pretende adjudicar, que se encuentre debidamente delimitado

En el caso de incumplimiento de estos requisitos el trámite será devuelto al peticionario a fin de que en el término de 15 días subsane las observaciones, en caso de que no exista contestación por parte del peticionario se procederá con el archivo de la solicitud.

**Artículo […].- Procedimiento. -** El trámite para la autorización de la venta directa o subasta pública de las fajas de terreno, estará a cargo de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, el cual mantendrá el siguiente proceso:

1. En el término máximo de 30 días la Administración Zonal competente, revisará la petición y de ser procedente remitirá el expediente junto con los informes establecidos en el presente Capitulo a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.
2. En el término de 5 días La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, una vez revisado el expediente convocará a las entidades municipales pertinentes a una mesa técnica de trabajo, para lo cual solicitará los siguientes informes:
3. Ficha de datos técnicos de la faja de terreno y de referencia del o los inmuebles colindantes de la Dirección Metropolitana de Catastros;
4. Informe técnico de riesgos de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, en los casos que ameriten;
5. Informe de la Dirección Metropolitana Financiera;
6. Demás informes técnicos que se consideren pertinentes, como por ejemplo el de la EPMAPS.

La mesa técnica deberá efectuarse en el término máximo de 30 días contados desde él envió de la convocatoria, para lo cual las entidades convocadas deberán remitir obligatoriamente a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles los informes solicitados con al menos 5 días de anticipación a la mesa.

1. En la mesa técnica se analizará la petición junto con los informes técnicos remitidos desde cada entidad municipal pudiendo:
   1. En el caso de existir observaciones, solicitar la emisión, aclaración o rectificación de los informes técnicos que fueren necesarios en el término de 5 días, para lo cual se volverá a convocar a una mesa técnica en el término máximo de 15 días, para la emisión del respectivo informe.
   2. Emitir el Informe de Mesa favorable o desfavorable el cual deberá debidamente motivado y ser suscrito por todas las entidades convocadas.
2. Realizada la mesa técnica y suscrito el informe de mesa, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes inmuebles enviará el expediente completo en el término máximo de 5 días a la Procuraduría Metropolitana
3. La Procuraduría Metropolitana en el término máximo de 15 días remitirá su informe legal junto con el expediente completo a la Comisión de Propiedad y Espacio Público. En caso de existir observaciones a los informes presentados solicitará que estos sean aclarados o rectificados en el término máximo de 15 días.
4. Con los informes referidos *ut supra*, la Comisión competente en materia de propiedad municipal y espacio público analizará el expediente completo y emitirá dictamen para que el Concejo Metropolitano: (i) De ser el caso autorice el cambio de categoría de bienes de dominio público de uso público a bien de dominio privado; y, (ii) autorice la enajenación de la faja de terreno, por venta directa o subasta pública.
5. El Concejo Metropolitano de Quito, resolverá aprobar o negar la autorización para: (i) De ser el caso a el cambio de categoría de bienes de dominio público de uso público a bien de dominio privado; y, (ii) la enajenación de la faja de terreno, por venta directa o subasta pública.

**SECCION IV**

**DEL CONTENIDO DE LOS INFORMES**

**Artículo […].- Informes de la Administración Zonal. -** La Administración Zonal correspondiente, emitirá un informe unificado que deberá contener:

1. Información técnica en el que se detallará si la adjudicación se trata sobre una faja de terreno o un lote.
2. Información técnica e investigación de campo que incluirá estado actual si se encuentra o no ocupado y los datos técnicos de la faja de terreno, categoría, superficie, cabida, linderos y nombres de 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, afectaciones, tipo de riesgo y la conclusión de favorable o desfavorable de adjudicación, venta o subasta pública. De estar ocupado tiempo estimado de la construcción, memoria fotográfica
3. Información legal, que contendrá un detalle de los informes emitidos y la conclusión de que el mismo es susceptible o no de venta directa o subasta pública; y,
4. El o la Administrador(a) Zonal en base de los informes señalados anteriormente, emitirá informe favorable o desfavorable debidamente motivado para la enajenación de la faja de terreno y cambio de categoría de bien de dominio público a dominio privado.

**Artículo […].- Ficha de datos técnicos de la faja de terreno. -** La Dirección Metropolitana de Catastro, 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, que contendrá: área, dimensiones, linderos, gráfico de ubicación, razón del bien y deberá precisar si se trata de uno o varios propietarios colindantes a la faja de terreno municipal;
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 […].- Informe técnico de la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos.-** La Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, emitirá el informe técnico de evaluación de riesgos de la faja de terreno el que contendrá lo siguiente:

1. Ubicación e identificación de la faja de terreno y referencia del inmueble colindante;
2. Descripción física del área evaluada;
3. Amenazas en el sector evaluado;
4. Elementos expuestos y vulnerables;
5. Calificación de riesgo;
6. En caso de rellenos de quebradas existentes, determinará si está considerada como patrimonio natural, histórico, cultural y paisajístico.
7. Conclusiones, que contendrá el pronunciamiento claro sobre la factibilidad o no de la enajenación, y recomendaciones;
8. Anexos y registros fotográficos; y,
9. Firmas de responsabilidad.

**Artículo […].- Informe técnico de la EPMAPS.-** La Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento, en los casos que la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles lo considere necesario, emitirá el informe técnico de evaluación de riesgos de la faja de terreno el que contendrá lo siguiente:

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. En caso de rellenos de quebradas existentes, determinará si está considerada como cause natural, activo, seco o rellenado.

g. Conclusiones, que contendrá el pronunciamiento claro sobre la factibilidad o no de la enajenación, y recomendaciones;

h. Anexos y registros fotográficos; y,

i. Firmas de responsabilidad.

**Artículo […]. - Informes de la Dirección Metropolitana Financiera. -** La Dirección Metropolitana Financiera, 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 deberá encontrarse debidamente motivado e indicando si es favorable o desfavorable. La Dirección Metropolitana Financiera, certificará si se ha realizado algún pago por concepto de adjudicación de la faja de terreno.

**Artículo […].- Informe de la Mesa Técnica** . - La Mesa Técnica emitirá un informe técnico y, en cuyas conclusiones, expresará lo siguiente:

1. Si es necesario el cambio de categoría de bien municipal de dominio público a bien municipal de dominio privado de la faja de terreno;
2. Si La enajenación es directa o mediante subasta pública;
3. El o los beneficiarios o posibles beneficiarios, según el caso; y,
4. Los demás asuntos propios del trámite.

Como anexo de este informe deberá adjuntarse el proyecto de resolución de Concejo Metropolitano respectivo, el cual deberá ser elaborado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y aprobado por todos los integrantes de la mesa.

**Artículo […].- Informe de Procuraduría Metropolitana.-** La Procuraduría Metropolitana, una vez recibido el expediente, elaborará su informe jurídico debidamente motivado que contendrá la constancia de los informes técnicos y legales descritos en los artículos precedentes y concluirá con un criterio favorable o desfavorable.

**SECCION V**

**DEL TRAMITE DE LA SUBASTA PÚBLICA**

**Artículo […].- 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 […].- Conformación de la Junta de Remates.-** La Junta de Remates estará conformada por los siguientes funcionarios del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

1. El Alcalde Metropolitano o su delegado quien la presidirá**;**
2. El Director (a) Metropolitano Financiero, o su delegado;
3. El Director (a) de Gestión de Bienes Inmuebles o su delegado;
4. El Secretario (a) General de Coordinación Territorial o su delegado; y,
5. El Procurador Metropolitano, o su delegado, quien actuará como Secretario.

Los delegados serán funcionarios municipales del área correspondiente.

**Artículo […].- Convocatoria a la primera sesión.-** El Procurador Metropolitano o su delegado convocará a los miembros de la Junta de Remates a la primera sesión, poniendo en su conocimiento todo el expediente, mínimo con el término de 3 días de anticipación a su realización.

**Artículo […].- 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 […].- 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 medios electrónicos, para que asistan y presenten sus propuestas.

**Artículo […]. - Propuestas. -** Los interesados podrán registrar sus propuestas a través del portal electrónico para remates entre las 08h00 y las 12h00 del día de la subasta pública. Los requisitos mínimos que contendrá la propuesta serán los previstos por la Administración General emitidos mediante resolución.

**Artículo […].- Subasta pública.-** La Junta de Remates se reunirá en el día y hora fijados para la subasta pública y a las 16h00 horas conocerá las ofertas presentadas y procederá a resolver en el mismo acto la adjudicación.

**Artículo […]. - Adjudicación. -** La Junta de Remates conocerá cada caso de adjudicación a las 16h00 del día señalado y resolverá lo más conveniente dentro de los siguientes lineamientos generales:

1. Si ninguno de los propietarios colindantes comparece, pese a haber sido notificado de la realización de la subasta, 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 solicitará un informe técnico a la administración zonal competente en el cual, se establezca la viabilidad para la adjudicación de la faja en partes iguales o a un solo colindante. La Junta de Remates en una nueva sesión analizará el informe técnico y resolverá sobre la adjudicación forzosa a fin de que continúe con el tramite respectivo;
2. 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,
3. 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 […]. - 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 plazos.

El acta de adjudicación suscrita por todos sus miembros o sus delegados, con los documentos habilitantes correspondientes, previo el pago que consta en el acta, será protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad y servirá de título de dominio del adjudicatario, la cual, deberá contener descripción detallada del inmueble, su ubicación, superficie, linderos, títulos antecedentes de dominio y el nombre del adjudicatario, el valor por el que se hace la adjudicación y, si hubiere saldos de precio pagaderos a plazos, la constitución de la primera hipoteca a favor de la entidad u organismo rematante, en garantía del pago del saldo adeudado y de los respectivos intereses, así como la forma de pago de los intereses y su reajuste, de ser el caso, y las sanciones e intereses moratorios para los casos de producirse demora en el pago de los saldos adeudados.

Para fines catastrales y toda vez que el área materia de la enajenación o adjudicación se anexa al predio colindante, en el acta de adjudicación, se hará constar, la nueva superficie y linderos del predio integrado de manera global.

**SECCION VI**

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

**Artículo […].- Resoluciones de Ventas Directas y Adjudicaciones de Fajas caducadas.-** En los casos en que las Resoluciones del Concejo autorizando la venta directa de un lote o la adjudicación de una faja de terreno de propiedad municipal que no se hayan ejecutado por cualquier causa y se encuentren caducadas de conformidad a lo que establece el Art. 278 de la Ley de Régimen Municipal y Art. 381.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles reiniciará el trámite y recopilará los informes necesarios para la ratificación de la venta o adjudicación por parte de la Comisión competente en materia de Propiedad y Espacio Público, para su posterior resolución del Concejo Metropolitano.

**Artículo […]. – Emisión de títulos de crédito. -** La Dirección Metropolitana Financiera, una vez recibida la documentación con la aprobación del Concejo Metropolitano por venta directa o el Acta de Adjudicación por subasta pública emitirá los títulos de crédito correspondiente.

Una vez realizado el pago, la Tesorería Metropolitana remitirá todo el expediente, con su constancia a la Procuraduría Metropolitana, para continuar con los trámites pertinentes.

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

**Artículo […]. - Facilidades de pago. -** La Dirección Metropolitana Financiera, en los casos de subasta pública o venta directa de una faja de terreno de propiedad municipal, se podrán otorgar facilidades de pago de hasta dos años, cuando con posterioridad al acta de adjudicación o resolución de venta directa, el adjudicatario o comprador los solicite.

**Artículo […]. - Solicitud y requisitos para las facilidades de pago. -** Para la concesión de facilidades de pago, el interesado cumplirá con los siguientes requisitos:

1. Solicitud en la que se indique en forma clara y precisa la obligación respecto de la cual se piden facilidades de pago;
2. Razón o motivos fundamentados que impidan realizar el pago de contado;
3. Oferta de pago inmediato no menor al 20% de la obligación y forma en que se pagaría el saldo adeudado;
4. 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;
5. 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 […]. - Competencia y plazos para el pago. -** Para la concesión de las facilidades de pago se tomará en cuenta el procedimiento determinado en la ley y normativa metropolitana.

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 […]. - Control del pago. –** La Dirección Metropolitana Financiera 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 […]. - Trámite en la Procuraduría Metropolitana. -** La Procuraduría Metropolitana, una vez recibida la documentación con la aprobación del Concejo Metropolitano o el Acta de Adjudicación por subasta pública junto con la certificación del pago, elaborará la minuta o el documento pertinente para continuar con el trámite de escrituración e inscripción en el Registro de la Propiedad según el caso, el cual, será entregado al beneficiario conjuntamente con los demás documentos habilitantes.

**Artículo […]. - 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. Los beneficiarios deberán inscribir en el Registro de la Propiedad el acto de transferencia en el plazo máximo de seis (6) meses.

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.

**Art […]. - Supletoriedad. -** Todo lo que no estuviere contemplado en este Capítulo respecto a la subasta pública o 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 o la norma que le sustituyera.

**Disposiciones transitorias:**

**Primera. -** La Secretaría General Coordinación Territorial y Participación Ciudadana en coordinación con la Dirección Metropolitana de Servicios Ciudadanos en el término máximo de treinta días contados a partir de la publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial elaborará y pondrá a disposición de la ciudadanía el “Formulario de Enajenación de fajas de terreno”.

**Segunda. –** La Administración General en el término máximo de treinta días contados a partir de la publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial mediante resolución administrativa emitirá los lineamientos mínimos que deberán contener las propuestas para subasta pública.

**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.