



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-3074-O

Quito, D.M., 12 de octubre de 2021

**Asunto:** Observaciones- Proyecto de Reforma: Enajenación Directa del Remate de Fajas

Señor Doctor  
Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi  
**Concejal Metropolitano**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Señora Magíster  
Analía Cecilia Ledesma García  
**Concejala Metropolitana**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Señora Licenciada  
Blanca Maria Paucar Paucar  
**Concejala Metropolitana**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

En relación al Proyecto de Reforma del CAPÍTULO I, TÍTULO I, LIBRO IV.6 del CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO, que se trató el 05 de octubre de 2021, en la sesión Nro. 117 ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, me permito hacer las siguientes sugerencias:

**1) Sobre los requisitos para solicitar la adjudicación.** - sería importante incluir los siguientes:

- Cédula catastral, ya que, consiste en un identificador oficial y obligatorio de los bienes inmuebles, en el cual se detalla los datos físicos, jurídicos y económicos de los mismos y que constan en el catastro inmobiliario, con la finalidad de identificar y verificar el inmueble del solicitante.

- Cuando existen varios predios colindantes a la faja de terreno, y solamente el o los propietarios de uno de los predios manifiestan su voluntad de adquirir la faja de terreno, con la finalidad de agilizar el procedimiento y no realizar el trámite de subasta de manera innecesaria, se debería presentar un documento notariado, en el que conste la renuncia expresa de los demás colindantes al pedido de adjudicación.

Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-3074-O

Quito, D.M., 12 de octubre de 2021

Esto en relación al artículo sobre los casos en que procede la venta directa de la faja de terreno, determinada en el proyecto.

- Cuando existen varios propietarios del predio colindante, se recomienda que presenten un poder especial a favor de uno de los interesados para que en representación de todos lleve el trámite de adjudicación, con la finalidad de evitar duplicidad de tramites por una misma faja.

- Pago del impuesto predial del último año; debido a que, son fuentes de obligación tributaria municipal y metropolitana para la financiación de los servicios municipales; el cual tiene como base el avalúo y el catastro del Distrito Metropolitano de Quito, al momento de incrementar la superficie de un bien inmueble el avalúo del bien varía por lo que el impuesto predial de igual manera debe variar.

**2) Sobre el artículo del procedimiento.** - es importante tener en cuenta lo siguiente:

- Reconsiderar el término de 30 días establecido a las Administraciones Zonales sobre la revisión de los requisitos y remitir el expediente junto con los informes correspondientes, con la finalidad de que se active, se agilite y se evite demoras innecesarias en el trámite.

- Aclarar cuáles son los informes que debe remitir junto con todo el expediente la Administración Zonal correspondiente a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, ya que, se genera confusión sobre los demás informes de las dependencias municipales correspondientes.

- Debido a que, uno de los objetivos del presente proyecto es agilizar los tramites de adjudicación de fajas, y sean mas efectivos, eficaces y sin obstrucciones, al establecer varias mesas técnicas, sea para revisar el pedido y los informes emitidos por las demás dependencias municipales, rectificar o ratificar los informes en el caso de que exista alguna observación o inconsistencia entre las diferentes dependencias municipales, y adicionalmente incluir otro informe suscrito por todos, se considera innecesario, ya que, podría retardar el trámite aumentarían las actuaciones.

- El procedimiento que se ha venido realizando, es que la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, en base a los informes y criterios emitidos por las demás dependencias municipales, emite el informe consolidado y el criterio correspondiente para posteriormente remitir junto con todo el expediente a la Dirección Metropolitana Financiera (DMF).

- Dentro del procedimiento no se toma en cuenta a la Dirección Metropolitana Financiera,

Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-3074-O

Quito, D.M., 12 de octubre de 2021

por lo que, no se determina el momento para la emisión del respectivo informe de la entidad municipal.

Es importante dejar claro en qué momento la DMF deberá emitir su informe de productividad previo a remitir el expediente a Procuraduría Metropolitana, de conformidad al art. 437 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que mencionada lo siguiente:

*“Art. 437.- Casos en los que procede la venta. - 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.”*

Por lo que, una vez que la DMF emita el informe correspondiente en base a toda la documentación constante en el expediente, debería remitir a Procuraduría Metropolitana con la finalidad de que emita el informe jurídico respectivo.

- Debido a que, en todas las instituciones y pasos a seguir dentro del trámite se establecen términos, se debería establecer el tiempo para la emisión del informe de la comisión competente y adicionalmente para la resolución del Concejo Metropolitano; ya que, en varias ocasiones debido a que ha transcurrido el tiempo, previo a remitir la respectiva resolución se debe volver a solicitar a todas las dependencias municipales que ya emitieron su informe.

- En el caso de ser favorable y se autoriza la adjudicación por parte del Concejo Metropolitano, el procedimiento concluye con la debida legalización mediante escritura pública de la adjudicación e inscripción en el Registro de la Propiedad, por lo que, falta establecer el trámite respectivo hasta la terminación, para evitar confusiones de los adjudicatarios que solamente con la resolución del Concejo Metropolitano finaliza el trámite.

Por lo que se recomienda, detallar los siguientes pasos:

Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-3074-O

Quito, D.M., 12 de octubre de 2021

- Una vez que el Concejo Metropolitano emite la resolución, deberá remitir a Procuraduría Metropolitana para la debida legalización de la adjudicación.
- El adjudicatario deberá cumplir con el pago del valor de la faja y solicitar la debida certificación a Tesorería Metropolitana.
- Procuraduría Metropolitana en base al expediente y certificación del pago, deberá realizar los trámites respectivos y emitir los documentos necesarios para la suscripción de la minuta, y deberá remitir al adjudicatario para que proceda con los trámites de escrituración e inscripción en el Registro de la Propiedad.
- El adjudicatario deberá remitir las copias certificadas de la escritura pública con la inscripción en el Registro de la Propiedad a Procuraduría Metropolitana, Dirección Metropolitana de Catastro y Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.
- La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, deberá realizar el acta entrega recepción, y realizar el respectivo registro, con la finalidad de llevar de manera correcta el inventario y control de los bienes inmuebles municipales.

### 3) Sobre el contenido de los informes. –

- Debido a que, cada trámite tiene su particularidad, se puede considerar necesario solicitar informes a demás dependencias municipales como son la EPMAPS, EPMMOP, STHV, etc.

En el caso de la EPMAPS, no es en sí un informe de evaluación de riesgos, ya que, de este informe se encarga la Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, más bien, en este caso sería importante que la EPMAPS determine si en el área existe canalización de agua o alcantarillado, o algún proyecto a implantarse.

- En el artículo del informe de la Mesa Técnica, como se ha mencionado anteriormente, se resume en el informe a cargo de la respectiva comisión.

### 4) Sobre el proyecto de resolución de Concejo Metropolitano. –

- Es importante mencionar que el proyecto de resolución, es un primer borrador de la resolución que debe emitir el Concejo Metropolitano, en el cual se detallan los informes de las diferentes dependencias justificando la autorización de la resolución, por lo que, no se considera oportuno realizarlo previo de tener conocimiento de los criterios de Procuraduría Metropolitana y de la respectiva Comisión; ya que, puede darse el caso de que existan observaciones y modificaciones.

Por lo que, una vez que se tenga los criterios completos de todas las dependencias municipales correspondientes y necesarias para la resolución del Concejo Metropolitano,

Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-3074-O

Quito, D.M., 12 de octubre de 2021

se deberá solicitar a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles elaborar el proyecto de resolución, caso contrario no se cuenta con los datos necesarios para realizarlo de manera correcta.

**5) Sobre el trámite de la Subasta Pública. -**

- Respecto de la conformación de la Junta de Remates, debería incluirse a la Administración Zonal correspondiente o su delegado, ya que, está dentro de su jurisdicción, y tienen la facultad para la administración de los bienes inmuebles municipales que se encuentran dentro de la jurisdicción territorial respectiva; de conformidad a la Resolución A 089 emitida por la Alcaldía Metropolitana.

- Sobre la convocatoria para la subasta pública, en el presente proyecto se está realizando dos pasos previos: 1) convocatoria a la primera sesión de la Junta de Remates para lo cual se pone en conocimiento el expediente; 2) en la primera sesión de la Junta se deberá determinar el lugar, día y hora en donde se realizara la respectiva diligencia, para poder proceder con la convocatoria a los propietarios colindantes; por lo que se considera que se podría economizar en trámites realizando una sola convocatoria que contenga los dos puntos.

En este caso, se pone en su consideración que una vez que se emita la resolución del Concejo, la Procuraduría Metropolitana debería convocar directamente a los miembros de la Junta de Remates y a los propietarios colindantes, con la finalidad de realizarlo en un solo acto y agilizar el trámite parara la convocatoria mencionada.

**6) Sobre la resolución de ventas directas y adjudicaciones de fajas caducadas. - es importante tener en cuenta lo siguiente:**

- El artículo 278 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, no consta en la ley mencionada; y el artículo 381.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; se encuentra derogado, por lo que no se los debe tomar en cuenta.

- No se considera oportuno que la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles de oficio reinicie el trámite y actualización de los informes respectivos, en el caso que las resoluciones emitidas por el Concejo ya se encuentren caducadas, ya que, de conformidad con el Código Orgánico Administrativo, la caducidad de los actos administrativos conlleva a la extinción del mismo, por lo que, una vez caducado ya no existe. Además, pueden darse varias posibilidades como, por ejemplo, el adjudicatario ya no se encuentra interesado en la adjudicación, no ha realizado el pago correspondiente; o los informes de las diferentes dependencias municipales transcurrido el tiempo pueden



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-3074-O

Quito, D.M., 12 de octubre de 2021

variar, por diferentes situaciones del suelo, planificación y ordenación territorial, proyectos o planes, y sobre todo porque el avalúo catastral varía; por lo que, se han generado controversias en relación a estos trámites.

- En consideración a lo mencionado, sería importante y necesario incluir en cada una de las resoluciones del Concejo Metropolitano un término oportuno para que el interesado realice la legalización de la adjudicación hasta la inscripción en el Registro de la Propiedad, de conformidad al número del art. 103 del Código Orgánico Administrativo, para que de esta manera se logre subsanar las dudas respecto de si el acto administrativo se encuentra caducado y por lo tanto extinto, o sigue vigente, y prevenir algún detrimento al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y a los bienes inmuebles municipales; y dejar claro la condición resolutoria que finaliza con la legalización de la adjudicación, hasta la inscripción en el Registro de la Propiedad.

*“Art. 103.- Causas de extinción del acto administrativo. El acto administrativo se extingue por:*

*4. Caducidad, cuando se verifica la condición resolutoria o se cumple el plazo previsto en el mismo acto administrativo o su régimen específico.”*

Adicionalmente, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles no cuenta con el personal suficiente para la reactivación de todos los trámites que han sido desatendidos por los administrados, que se llevan a cabo en todo el territorio del Distrito Metropolitano de Quito.

- No se deja claro cómo proceder en los casos que una vez que ya se ha pagado el valor determinado en la resolución sea de manera voluntaria o por vía coactiva, y el adjudicatario no ha realizado el trámite correspondiente para la legalización e inscripción en el Registro de la Propiedad en el tiempo determinado antes de que el acto administrativo caduque y se extinga, entendiéndose que no se ha perfeccionado la transferencia de dominio.

Con sentimientos de distinguida consideración y estima.

Atentamente,

Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-3074-O

Quito, D.M., 12 de octubre de 2021

*Documento firmado electrónicamente*

Mgs. Bruno Nicolas Andrade Gallardo  
**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES.**

Copia:

Señor Doctor  
Santiago Mauricio Guarderas Izquierdo  
**Alcalde Metropolitano**

Señor Abogado  
Pablo Antonio Santillan Paredes  
**Secretario General del Concejo Metropolitano**

Señorita Abogada  
Doris Stephany Andrade Pinto  
**Servidor Municipal 9**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Bruno Nicolas Andrade Gallardo	ba	DMGBI	2021-10-12	
Elaborado por: Doris Stephany Andrade Pinto	da	DMGBI-AL	2021-10-11	
Revisado por: Paola Matilde Pino Garrido	pp	DMGBI-AL	2021-10-12	
Aprobado por: Bruno Nicolas Andrade Gallardo	ba	DMGBI	2021-10-12	

