



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2021-0127-O

Quito, D.M., 05 de octubre de 2021

Asunto: Observaciones al 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. (IC-CPP-2021-009)

Señor Abogado
Pablo Antonio Santillan Paredes
Secretario General del Concejo Metropolitano
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Primero felicitando por la iniciativa del 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. (IC-CPP-2021-009), tratado el día 5 de octubre de 2021 en la sesión de Concejo Metropolitano 177, me permito realizar las siguientes observaciones para el análisis en el seno de la comisión de propiedad y espacio público:

Se solicita se aclare cuál es el título de dominio que permite establecer que una faja de terreno es de propiedad Municipal, ya que si se adjudica debe existir un documento que singularice el bien, además se aclare cómo se procede cuando la faja se encuentra contenida dentro de los linderos de la escritura de las personas que están interesadas en realizar el trámite.

Sería importante establecer en que tiempo caducan los actos legislativos. (resolución de Concejo Metropolitano de cambio de categorías y autorización de enajenación), ya que deben existir tramites que se encuentran con resolución de Concejo y si las resoluciones de Concejo no caducan, se podría evitar iniciar el trámite de cero cuando no se ha concluido el trámite de adjudicación.

Se debe analizar por qué hay trámites que se deben realizar en la Dirección Metropolitana de Catastro, cuando existen en las Administraciones Zonales una jefatura de Catastro que podrían realizar los informes

Se sugiere que el artículo del proyecto que detalla a continuación se analice si es viable ya que la redacción del mismo da a entender que no necesitaría resolución de Concejo Metropolitano para realizar la adjudicación: ***“Artículo [...]. - Enajenación al nuevo propietario del bien colindante. - Cuando el beneficiario de la enajenación de una faja***



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2021-0127-O

Quito, D.M., 05 de octubre de 2021

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.”

Sobre el artículo del proyecto que se detalla a continuación se sugiere alinear a lo que dispone el Código Orgánico Administrativo de los artículos 271 al 278. **“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.”*

Uno de los problemas por lo que no se logran culminar el proceso de adjudicación, radica que uno de los requisitos es haber cancelado el valor de la faja de terreno a ser adjudicada, por lo que hasta que no se cancele dicho valor no se puede avanzar con el trámite, sería recomendable que se continúe con el trámite acogiendo lo que establece Código Orgánico Administrativo de los artículos 271 al 278 e hipotecando el bien entregado: **“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.”*

Otro de los conflictos para culminar el trámite de adjudicación radica en que el beneficiario se encarga del proceso de elevar a escritura pública, por lo que se sugiere que el trámite lo realice el Municipio para garantizar su finiquito: **“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.”

Se solicita se corrija en el proyecto de ordenanza el articulado que se detalla a continuación en vista que Ley de Régimen Municipal fue derogada con la aprobación del COOTAD y el artículo 381.1 del COOTAD se encuentra derogado (con las leyes Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 166 de 21 de Enero del 2014 y por



Luis Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO DE QUITO

Oficio Nro. GADDMQ-DC-RPL-2021-0127-O

Quito, D.M., 05 de octubre de 2021

Disposición Derogatoria Séptima de Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 31 de 7 de Julio del 2017: "**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."

Estas observaciones se las realiza en base a las competencias como Concejal Metropolitano establecidas en el COOTAD

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Sr. Luis Humberto Robles Pusda
CONCEJAL METROPOLITANO

Copia:

Señor Doctor
Marco Vinicio Collaguazo Pilataxi
Concejal Metropolitano

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: JAIME MAURICIO GUERRERO ORTEGA	jmgo	DC-RPL	2021-10-05	
Aprobado por: Luis Humberto Robles Pusda	lr	DC-RPL	2021-10-05	

