|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TEXTO PROPUESTO DE REFORMA** | **Observaciones o propuestas de las Administraciones Zonales** | | | | | | | |
| **QUITUMBE** | **ELOY ALFARO** | **MANUELA SAÉNZ** | **EUGENIO ESPEJO** | **LA DELICIA** | **CALDERÓN** | **TUMBACO** | **LOS CHILLOS** |
| ***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. |  |  |  |  |  | **N/O** | **N/O** |  |
| **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 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. | **Observación. – Incluir.**  Establecer qué tipo de uso se debe se debería autorizar en estas fanjas |  |  |  |  |  |  |  |
| **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. |  |  |  |  |  | **N/O** | **N/O** |  |
| **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 lo determina el Municipio de Quito de acuerdo a lo establecido en el artículo 482 del COOTAD y la normativa correspondiente. | **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 lo determina el Municipio de Quito de acuerdo a lo establecido en el artículo 482 del COOTAD y la normativa correspondiente.  **Observación. – Incluir.**  Detallar las causas cuando se aplica la Enajenación forzosa |  |  |  |  | **N/O** | **N/O** |  |
| **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. |  |  |  |  |  | **N/O** | **N/O** |  |
| **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. | **Observación. – Incluir.**  Si es iniciativa propia del Municipio esta debe ser aprobada a través de resolución del Concejo Municipal |  |  |  |  |  |  |  |
| **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. Levantamiento topográfico georreferenciado del predio colindante a la faja a ser adjudicada.   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 existan contestación por parte del peticionario se procederá con el archivo de la solicitud. | (se debería solicitar la copia de la escritura del inmueble colindante a la faja de terreno  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. | En el *"Artículo [*…*]. - Del inicio del trámite y la petición*", se sugiere agregar un literal que dirá:  "f. Levantamiento topográfico georreferenciado de la faja de terreno que se pretende adjudicar." | **“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.” ACLARAR ESTO |  |  |  |  |  |
| **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.   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 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 *up 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. | **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.(Se debería tomar en cuenta los informes que deberán emitir tanto la EPMMOP en el caso de remanentes viales como a la EMAP por el uso de las quebradas). 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.   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 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 *up 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 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. | Por la demanda de peticiones para adjudicar fajas de terreno, se sugiere la siguiente redacción:  “2. La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, una vez revisado el expediente podrá convocara las entidades municipales pertinentes a una mesa técnica de trabajo (…).” | Debería Incorporarse también a las empresas municipales que lleven adelante proyectos viales toda vez que son ellos los que realizan las expropiaciones de los predios por tanto tienen los antecedentes de dominio de las fajas de terreno de los remanentes viales. |  | * Incluir la opción trámite en línea. * Detallar como se realiza paso a paso el trámite en línea. * Señalar el tiempo de vigencia de cada uno de los informes emitidos por la Administración Zonal. * Determinar que costo del trámite asume el adjudicatario. * Establecer el tiempo en el cual el adjudicatario puede inscribir la adjudicación de la faja en el Registro de la Propiedad. * Que tiempo tiene el adjudicatario para inscribir la escritura de adjudicación de faja. * Fijar la caducidad para realizar el trámite de la adjudicación de la faja. * En el numeral 6 consta **up supra** cuando debería de constar **ut supra** verificar. * En el numeral 7 línea dos constan las palabras **la autorización**, se sugiere se cambie por **el dictamen de la comisión.** | **N/O** | **N/O** |  |
| **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 el levantamiento topográfico geo referencial 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; 3. 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, 4. El o la Administrador(a) Zonal en base en base de los informes señalados anteriormente, emitirá informe favorable o desfavorable para la enajenación de la faja de terreno y cambio de categoría de bien de dominio público a dominio privado. | **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 el levantamiento topográfico geo referencial 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. 3. 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, 4. El o la Administrador(a) Zonal en base en base de los informes señalados anteriormente, emitirá informe favorable o desfavorable para la enajenación de la faja de terreno y cambio de categoría de bien de dominio público a dominio privado. | En el literal b, de la *Sección IV del Contenido de los Informes, "Artículo (…).- Informes de la*  *Administración Zonal*", se sugiere eliminar lo relacionado al “levantamiento topográfico geo referencial”, ya  que este levantamiento debería ser proporcionado por el administrado como requisito para ingresar su petición de adjudicación de la faja de terreno, según el numeral precedente de este documento. | Informe de las empresas sobre los antecedentes de dominio de la faja de terreno si se trata de remanentes viales (Hay gente que se está ocupando los remanentes viales de la Simón Bolívar a la altura de Llano Chico)  **Debería ser así**  Información técnica e investigación de campo, en el que se determine si el inmueblees una faja o lote de terreno, estado actual si se encuentra o no ocupado. De estar ocupado tiempo estimadode la construcción (A fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo IV.6.10, literal b) de la presente ordenanza), Memoria Fotográfica y los datos técnicos de la faja de terreno cuya enajenación se solicita con superficie Total, Área útil, Afectaciones, linderos y Nombre de los colindantes que consten en el Catastro Municipal y la conclusión de favorable o desfavorable de Adjudicación, venta o subasta pública;  Información legal, que contendrá un detalle de los informes emitidos y la conclusión de que el mismo es susceptible o no de venta o subasta pública  En base de los informes señalados anteriormente, emitirá informe favorable o desfavorable para la enajenación de la faja de terreno. |  | * Dentro del literal b determinar si el informe técnico debe ser de la Jefatura de Avalúos y Catastros o de la Dirección de Avalúos y Catastros (ya que en trámites similares se solicita únicamente de la Dirección antes citada lo que conlleva a un retraso considerable en el proceso del trámite). * En el literal c considerar en la última línea luego de la palabra venta agregar la palabra directa.   -En el literal d en la primera línea se repiten las palabras en base. | **N/O** | **N/O** |  |
| **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; 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 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 de la Secretaría de Hábitat y Vivienda.-** La Secretaría de Hábitat y Vivienda, emitirá el informe respecto al establecimiento de los polígonos y sus prohibiciones para la edificabilidad en zonas calificadas como de alto riesgo mitigable y no mitigable para su incorporación en los Informes de Regulación Metropolitana.  **Artículo […].- Informe de la Secretaría de Ambiente.-** La Secretaría de Ambiente, emitirá el informe respecto al impacto ambiental en el entorno al recuperar áreas de protección e indicará las medidas de recuperación o acondicionamiento ambiental serán necesarias para precautelar aquellas zonas susceptibles a eventos por acción antrópica o natural. |  |  |  |  |  |  |  |
| **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 y 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. |  |  |  |  |  |  | **N/O** | **N/O** |
| **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 facultad para la adjudicación de fajas de terreno al mejor postor. En consecuencia, toda instancia previa debe abstenerse de mencionar adjudicatarios. |  |  |  | En línea dos consta la palabra **facultad** cuando lo correcto sería **facultada** verificar. |  |  |  |  |
| **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 Administrador (a) Generalo 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 […].- 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. |  |  |  |  |  |  | **N/O** |  |
| **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. |  |  |  |  |  |  | **N/O** |  |
| **SECCION VI**  **DISPOSICIONES COMUNES A LA ENAJENACIÓN POR VENTA DIRECTA O MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA**  **Artículo […]. – Emisión de títulos de crédito. -** La Dirección Metropolitana, 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 […]. – Emisión de títulos de crédito. -** La Dirección Metropolitana, 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. Observación recomendación (Debería reverse la venta) |  |  | Determinar cuál es la Dirección Metropolitana, que emite los títulos de crédito para la adjudicación de la faja en texto no consta. |  |  |  |  |
| **Artículo […]. - Facilidades de pago. -** 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;   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. |  |  |  | En literal a aclarar ante qué Dirección el adjudicatario de la faja de terreno, debe presentar la solicitud y requisitos para facilidades de pago. |  |  | **N/O** |  |
| **Artículo […]. - Competencia y plazos para el pago. -** Para la concesión de las facilidades de pago se tomará en cuenta el reglamento que para el efecto emitirá la Administración General.  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 […]. - Competencia y plazos para el pago. -** Para la concesión de las facilidades de pago se tomará en cuenta el reglamento que para el efecto emitirá la Administración General. (El Reglamento debería elaborarlo la tesorería metropolitana ya que ellos son los que aprueban y conceden las facilidades de pago) |  |  |  |  |  |  |  |
| **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 correspondiente y conjuntamente con los demás documentos habilitantes, entregará al o los beneficiarios de la enajenación, para que continúen con la escrituración, suscripción e inscripción en el Registro de la Propiedad. |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **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.  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. |  |  |  |  |  |  | **N/O** |  |
| **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 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. |  |  |  | En Disposición transitoria Segunda.- en línea dos se repiten las palabras **de treinta** verificar. |  |  | **N/O** |  |
| **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. |  |  |  |  |  |  |  |  |