



**COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
EJE TERRITORIAL**

Informe No. IC-CPP-2021-009

1. OBJETO:

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del Alcalde Metropolitano y del Concejo Metropolitano de Quito, el Informe emitido por la Comisión de Propiedad y Espacio Público, el día miércoles 28 de julio de 2021 respecto 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"

2. ANTECEDENTES E INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-DC-MVCP-2020-0217-O de 22 de junio de 2020, el Concejal Metropolitano Marco Collaguazo, asumió la iniciativa legislativa del proyecto de Ordenanza Metropolitana 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".

2.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-2096-O de 26 de junio de 2020, suscrito por la Abg. Damaris Ortiz, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, realizó la revisión de requisitos finales del proyecto de Ordenanza Metropolitana 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".

2.3.- La comisión de Propiedad y Espacio Público, en sesión Nro. 019 Ordinaria de miércoles 1 de julio de 2020 resolvió:

"se convoque a mesas de trabajo donde participaran los miembros de la Comisión de Propiedad y Espacio Público junto con las siguientes entidades: Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles, Dirección Metropolitana de Catastros, Registro de la Propiedad, Administraciones Zonales, Dirección Metropolitana de Riesgos, Dirección Metropolitana Financiera y Procuraduría Metropolitana, a fin de analizar el 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".



**COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
EJE TERRITORIAL**

Informe No. IC-CPP-2021-009

2.4.- La Dirección Metropolitana de Catastro, mediante oficio Nro. GADDMQ-DMC-2020-03169-O de 28 de julio de 2020, suscrito por el Ing. Erwin Arroba, Director Metropolitano de Catastro (E), remitió las observaciones al proyecto de Ordenanza Metropolitana 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".

2.5.- La Administración Zonal Eloy Alfaro, mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2020-1524-O de 30 de julio de 2020, suscrito por la Abg. Jusstine García Administradora Zonal, remitió las observaciones al proyecto de Ordenanza Metropolitana 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".

2.6.- La Administración Zonal La Delia, mediante oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2020-2004-O de 30 de julio de 2020, suscrito por la Mgs. María Eugenia Pinos, Administradora Zonal, remitió las observaciones al proyecto de Ordenanza Metropolitana 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".

2.7.- La Secretaría General de Seguridad y Gobernabilidad, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGSG-DMGR-2020-0349-OF de 03 de agosto de 2020, suscrito por el Ing. Freddy Yandún, Director Metropolitano de Gestión de Riesgos, remitió las observaciones al proyecto de Ordenanza Metropolitana 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".

2.8.- La Administración Zonal Manuel Sáenz, mediante oficio Nro. GADDMQ-AZMS-2020-1249-O de 03 de agosto de 2020, suscrito por la Abg Sandy Campaña Administradora Zonal, remitió las observaciones al proyecto de Ordenanza Metropolitana 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".

2.9.- La Administración Zonal Valle de Los Chillos, mediante oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2020-1528-O de 03 de agosto de 2020, suscrito por la Mgs. Ximena Villafuerte, Administradora Zonal, remitió las observaciones al proyecto de Ordenanza Metropolitana 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".



**COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
EJE TERRITORIAL**

Informe No. IC-CPP-2021-009

2-10.- La Administración Zonal Tumbaco, mediante oficio Nro. GADDMQ-AZT-2020-1508-O de 11 de agosto de 2020, suscrito por la Abg. Laura Coello, Administradora Zonal, remitió las observaciones al proyecto de Ordenanza Metropolitana 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".

2.11.- La Administración Zonal Eugenio Espejo, mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2020-1252-O de 14 de agosto de 2020, suscrito por la Mgs. Cristina Romero, Administradora Zonal, remitió las observaciones al proyecto de Ordenanza Metropolitana 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".

2.12.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0226-O de 17 de agosto de 2020, suscrito por el Dr. Edison Yopez, Subprocurador Metropolitano, remitió las observaciones al proyecto de Ordenanza Metropolitana 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".

2.13.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-4042-O de 18 de agosto de 2020, en cumplimiento de la resolución Nro. 015-CPP-2020, se convocó a la mesa de trabajo con el punto del orden del día:

Presentación de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, de las observaciones 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"

2.14.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-4042-O de 18 de agosto de 2020, en cumplimiento de la resolución Nro. 015-CPP-2020, se convocó a la mesa de trabajo con el punto del orden del día:

Revisión y análisis de las observaciones 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"

2.15.- La comisión de Propiedad y Espacio Público en sesión Nro. 032 Ordinaria de 10 de febrero de 2021, emitió la Resolución Nro. 005-CPP-2021, mediante la cual resolvió:



**COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
EJE TERRITORIAL**

Informe No. IC-CPP-2021-009

Solicitar que en el término de 8 días las siguientes entidades municipales emitan en el ámbito de sus competencias su informe técnico o legal respecto del texto del proyecto de ordenanza:

- *Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana;*
- *Dirección de Gestión Metropolitana de Bienes Inmuebles;*
- *Dirección Metropolitana Financiera;*
- *Dirección Metropolitana de Catastros; y,*
- *Procuraduría Metropolitana.*

2.16.- La Dirección Metropolitana de Catastro, mediante oficio Nro. GADDMQ-STHV-DMC-2021-0160-O de 26 de febrero de 2021, suscrito por el Arq. Fernando Zamorano, remitió la información solicitada mediante Resolución Nro. 005-CPP-2021.

2.17.- La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-1740-O de 11 de junio de 2021, suscrito por el Abg. José Vaca, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, remitió la información solicitada mediante Resolución Nro. 005-CPP-2021.

2.18.- La Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, mediante memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-2021-0256-M de 15 de junio de 2021, suscrito por la Mgs. Ximena Villafuerte, Secretaria General, remitió la información solicitada mediante Resolución Nro. 005-CPP-2021.

2.19.- Procuraduría Metropolitana mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1808-O de 15 de junio de 2021, suscrito por el Mgs. Paul Romero Subprocurador Metropolitano, remitió la información solicitada mediante Resolución Nro. 005-CPP-2021.

2.18.- La Dirección Metropolitana de Financiera mediante oficio Nro. GADDMQ-DMF-2021-0723-O de 15 de julio de 2021, suscrito por el Econ. Pedro Núñez, remitió la información solicitada mediante Resolución Nro. 005-CPP-2021.

2.19.- La comisión de Propiedad y Espacio Público en sesión Nro. 042 Ordinaria de 16 de junio de 2021, emitió la Resolución Nro. 022-CPP-2021, mediante la cual resolvió:

Convocar a una mesa de trabajo a la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, Dirección Metropolitana Financiera, Dirección Metropolitana de Catastros, Secretaría de Territorio



**COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
EJE TERRITORIAL**

Informe No. IC-CPP-2021-009

Hábitat y Vivienda, Administraciones Zonales, Procuraduría Metropolitana y las concejales miembros de la comisión o sus delegados para la revisión y consolidación de las observaciones presentadas 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"

2.20.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-2887-O de 20 de julio de 2021, en cumplimiento de la resolución Nro. 022-CPP-2020, se convocó a la mesa de trabajo con el punto del orden del día:

Revisión y consolidación de las observaciones presentadas 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."

3. BASE NORMATIVA:

3.1.- 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 las autoridades competentes";

3.2.- 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;

3.3.- 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 (...);

3.4.-, El Art. 264, numeral 1, de la Constitución 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,



**COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
EJE TERRITORIAL**

Informe No. IC-CPP-2021-009

provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. (...)”;

3.5.- 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”;

3.6.- 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”;

3.7.- 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 (...)”;

3.8.- 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 (...)”;

3.9.- 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.;



**COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
EJE TERRITORIAL**

Informe No. IC-CPP-2021-009

3.10.- 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 (...);

3.11.- 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”

3.12.- 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.



**COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
EJE TERRITORIAL**

Informe No. IC-CPP-2021-009

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”.

3.13.- 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.”

4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Propiedad y Espacio Público, luego de analizar el expediente, en sesión No. 045 ordinaria realizada el 28 de julio de 2021, amparada en los artículos 87 literales a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y literal e del artículo 51 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano, conozca en primer debate el 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”



**COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
EJE TERRITORIAL**

Informe No. IC-CPP-2021-009

5. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Propiedad y Espacio Público abajo firmantes, aprueban el día miércoles 28 de julio de 2021 el Informe de la Comisión con su anexo, suscribiendo el presente documento por duplicado.

Concejal Marco Collaguazo
**Presidente de la Comisión de
Propiedad y Espacio Público**

Concejala Blanca Paucar
Miembro de la Comisión

Concejala Analía Ledesma
Miembro de la Comisión



**COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO
EJE TERRITORIAL**

Informe No. IC-CPP-2021-009

CERTIFICADO DE VOTACIÓN:

El delegado de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Comisión de Propiedad y Espacio Público certifica que la Comisión aprobó el presente Informe; el que fue conocido, tratado, debatido y aprobado en el seno de la Comisión en sesión No. 045 - ordinaria realizada el día miércoles 28 de julio de 2021, con la siguiente votación de las y los concejales: A FAVOR: Analía Ledesma, Blanca Paucar y Marco Collaguazo.- total tres votos (3); EN CONTRA: total cero (0); ABSTENCIÓN: total cero (0); y, EN BLANCO: total cero (0). CONCEJALES AUSENTES: total cero (0).

Quito D.M., 28 de julio de 2021

Muy atentamente,

Abg. Samuel Byun Olivo

Delegado de la Secretaría a la Comisión de Propiedad y Espacio Público