



## Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana

**Informe del proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DEL LIBRO  
IV.6, TÍTULO I, CAPÍTULO I, RESPECTO A LAS NORMAS DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA  
Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO"**

**11 de septiembre de 2023**

## 1. ANTECEDENTES

Con Oficio Nro. Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-3682-O de 30 de agosto de 2023, la Secretaría General de Concejo Metropolitano, certificó que la Comisión de Propiedad y Espacio Público, en sesión Extraordinaria No. 001, llevada a cabo el día lunes, 28 de agosto de 2023, durante el tratamiento del tercer punto del orden del día: "Conocimiento del proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DEL LIBRO IV.6, TÍTULO I, CAPÍTULO I, RESPECTO A LAS NORMAS DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO (...)" ; resolvió:

Dar por conocido el proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DEL LIBRO IV.6, TÍTULO I, CAPÍTULO I, RESPECTO A LAS NORMAS DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO", y solicitar que el término de 08 días se remita un informe por parte de la Procuraduría Metropolitana, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana respecto al Proyecto de Ordenanza señalado.

## 2. OBJETO

Emitir un informe del proyecto de " ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DEL LIBRO IV.6, TÍTULO I, CAPÍTULO I, RESPECTO A LAS NORMAS DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO", en el ámbito de competencia de la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana y las Administraciones Zonales.

## 3. ANÁLISIS

Conforme lo establecido en el proyecto de ordenanza, las administraciones zonales serán las que determinen a través de un informe favorable o desfavorable si se puede seguir con la enajenación de la faja de terreno y cambio de categoría de bien; en este sentido mediante Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-2023-0924-M de 28 de agosto de 2023, esta Secretaría General solicitó a todas las administraciones zonales que remitan sus observaciones y/o modificaciones al texto propuesto del Proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DEL LIBRO IV.6, TÍTULO I, CAPÍTULO I, RESPECTO A LAS NORMAS DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO".

Adicionalmente la Coordinación Jurídica de esta Secretaría General, mediante Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-AL-2023-0082-M de 07 de septiembre de 2023, remitió también observaciones y sugerencias al proyecto de Ordenanza, por lo que se pone a su consideración las siguientes modificaciones propuestas:

**1. En los CONSIDERANDOS**, deberá realizarse los siguientes cambios:

En el acápite 8 deberá constar el siguiente texto:

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.

En el acápite 9 del numeral 2 antes referido deberá constar el siguiente texto:

Artículo 4 del Código Orgánico Administrativo dispone sobre el principio de eficiencia que: “Las actuaciones administrativas aplicarán las medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas. Se prohíben las dilaciones o retardos injustificados y la exigencia de requisitos puramente formales.

Adicionalmente se deberá incluir los siguientes textos:

“Que, el artículo 415 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: “Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.”;

Que, el artículo 437 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: “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 (...).”

**2. Respecto del Artículo Único** del proyecto de Ordenanza, que señala:

*Artículo Único. - Sustitúyase el artículo 3842 del Código Municipal, con el siguiente texto:*

*“Informes de la Administración Zonal. - La Administración Zonal correspondiente, emitirá los siguientes informes en el término de 15 días, mismos que deberán contener:*

*a. Informe técnico en el que se determine si el inmueble es una faja o un lote.*

*b. Informe legal en el que se determine si el inmueble es susceptible o no de venta directa o subasta pública.*

*c. En virtud de los informes antes señalados la Administración Zonal correspondiente deberá emitir un informe favorable o desfavorable, mismo que tendrá que ser debidamente motivado, para determinar si se puede seguir con la enajenación de la faja de terreno y cambio de categoría de bien.”*

Me permito realizar las siguientes observaciones:

Respecto del literal a), después de la palabra lote deberá incorporarse el siguiente texto:

*(...) previo la información que proporcione la unidad administrativa encargada del área de avalúos y catastros, que se encuentra detallada en el artículo anterior.*

En relación con el literal b), deberá realizarse la siguiente modificación:

*b. Informe legal conforme lo previsto en el artículo 481 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.*

El literal c) deberá ser reemplazado por el siguiente texto:

*c. En virtud de los informes antes señalados la Administración Zonal correspondiente deberá emitir un informe favorable o desfavorable, mismo que se someterá a consideración de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles quien determinará la factibilidad de enajenación de lotes o fajas de terreno de propiedad del Distrito Metropolitano de Quito.*

**3. Con relación a la Disposición Transitoria** que indica:

*Primera. - La Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana en coordinación con la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles en el término máximo de quince días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza elaborará un manual para la Enajenación de fajas de terreno, mismo que contendrá un flujograma*

con las entidades responsables de cada trámite y el término o plazo que cada dependencia tendrá.

Esta Secretaría General considera que el término es muy corto para realizar un flujo de proceso y adicionalmente en virtud de que se habla de enajenación de fajas de terreno de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se considera que la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles es la que debería liderar el proceso por lo que el texto de la disposición transitoria deberá modificarse por el siguiente:

*Primera. – La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles en coordinación con la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, en el término máximo de 60 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza elaborará un manual para la Enajenación de fajas de terreno, mismo que contendrá un flujograma con las entidades responsables de cada trámite, el término o plazo que cada dependencia tendrá, así como los parámetros sobre la base de los cuales la administración zonal establecerá técnica y legalmente si el trámite es favorable o desfavorable, para determinar si se puede seguir con la enajenación de la faja de terreno y cambio de categoría de bien.*

#### **4. Observaciones sobre requisitos del trámite.**

Las administraciones zonales, en las observaciones que remitieron sobre el proyecto de Ordenanza, han señalado que actualmente se solicita al administrado, requisitos adicionales como regularización de áreas del lote, por lo tanto, me permito sugerir que se realice una mesa de trabajo con todas las entidades involucradas en el trámite para establecer requisitos y que estos puedan ser incluidos en un articulado nuevo dentro del proyecto de ordenanza.

#### **4. CONCLUSIÓN**

Esta Secretaría General remite a la Comisión de Propiedad y Espacio Público las observaciones y propuestas de modificación realizadas al proyecto de “ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATIVA DEL LIBRO IV.6, TÍTULO I, CAPÍTULO I, RESPECTO A LAS NORMAS DE LA ENAJENACIÓN DIRECTA Y DEL REMATE DE FAJAS DE TERRENO”, a fin de que sean analizadas y de ser procedente en nuevas mesas de trabajo que permitan consensuar un texto entre todas las entidades, que están involucradas dentro en este proceso.

ACCIÓN	NOMBRES Y APELLIDOS	FIRMA
Elaborado por:	Arq. Verónica Cueva	



ACCIÓN	NOMBRES Y APELLIDOS	FIRMA
Revisado por:	Arq. Pedro Jaramillo	
Revisado por:	Dra. Elisa Jaramillo	
Aprobado por:	Mgs. Carina Vance	