

Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-2231-M

Quito, D.M., 28 de diciembre de 2021

**PARA:** Sr. Mgs. Edwin Rogelio Echeverría Morales  
**Director Ejecutivo**  
**SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**

**ASUNTO:** Informe sobre el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado: "Buena Vista del Sur".

Señor Director.

Reciba un cordial y atento saludo, en atención a oficio No. GADDMQ-SGCM-2021-5957-O, a través del cual el señor Secretario General de Concejo remite la Resolución No. 036-CPP-2021, de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, de sesión No. 056 ordinaria realizada el 15 de diciembre de 2021, con la que el señor Concejal Marco Collaguazo solicita a la Unidad Especial "Regula tu Barrio", informe: "(...) respecto al inicio del trámite de Regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social del Barrio "Buena Vista del Sur.", y el señor Secretario señala: "Si tiene alguna consulta o respuesta relacionada al presente documento, solicito dirigirlas a esta Secretaría, con copia a todos los miembros de la Comisión de Propiedad y Espacio Público".

Al respecto me permito señalar lo siguiente:

**BASE LEGAL:**

Mediante Resolución Administrativa No. A 0010 de fecha 19 de marzo de 2010, se creó la Unidad Especial "Regula tu Barrio" (UERB), la misma que en su artículo 2 establece: "*Regula tu Barrio, será la encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos para la regularización de la ocupación informal del suelo, en procura de agilizar la emisión de informes y demás trámites pertinentes para la legalización de barrios, dentro del marco de la planificación y el ordenamiento de la ciudad.*"

En concordancia con las disposiciones contenidas en la Ordenanza Metropolitana No. 001 sancionada el 29 de marzo de 2019 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano, específicamente en lo establecido en el artículo 3677 y siguientes Título II, Capítulo I, referente a la Declaración de interés social a asentamientos humanos de hecho y consolidados y establecer su proceso integral de regularización.

El artículo 3688 Ibidem establece: "*Casos de aplicación.- El presente Título será*

Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-2231-M

Quito, D.M., 28 de diciembre de 2021

*aplicada en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados ubicados en suelos con clasificación urbana o rural, que justifiquen la propiedad mediante título debidamente inscrito, en los siguientes casos: a. Asentamientos que cuenten con escrituras colectivas del o los predios que los abarquen totalmente. b. Asentamientos cuya propiedad esté en derechos y acciones. c. Asentamientos, cuya propiedad se encuentra a nombre de una persona jurídica pública o privada, sin fines de lucro, del cual el titular y los beneficiarios hayan solicitado por escrito su regularización y fraccionamiento, partición o subdivisión, teniendo la obligación de transferir la propiedad individualizada de los lotes a cada uno de sus beneficiarios una vez obtenida la ordenanza de regularización, sin perjuicio de las acciones legales presentes o futuras que se pudieran interponer en su contra por el incumplimiento de la ley. d. Otros que justifiquen la propiedad del inmueble a regularizar. Todos los asentamientos humanos de hecho y consolidados que soliciten su regularización, deberán proponer un fraccionamiento con un mínimo de once lotes. Aquellos asentamientos cuyo número sea menor al establecido, deberán seguir los procedimientos de aprobación regular determinados en la normativa metropolitana." (lo subrayado me pertenece)*

Así mismo, en su artículo 3689 señala que los asentamientos deberán cumplir con los siguientes **Requisitos:** "a. La ocupación del bien inmueble a regularizarse por un tiempo mínimo de 5 años; b. Propiedad del bien inmueble a nombre de los beneficiarios, sea de forma colectiva o individual mediante la figura de derechos y acciones; c. Una consolidación mínima de 35%, la cual será establecida de conformidad con los parámetros expuestos en el presente Título; y, d. Un mínimo de 11 lotes resultantes del proceso de regularización; y, e. Los demás requisitos establecidos en el presente Título." (Lo subrayado me pertenece)

En este contexto, el procedimiento de regularización que dentro de sus competencias realiza la UERB, implica que con la información y documentación proporcionada por los representantes del asentamiento se realice el estudio, análisis y elaboración de informes de carácter social, legal y técnico sobre la situación de los diferentes asentamientos humanos de hecho y consolidados que han solicitado ser parte del procedimiento mencionado.

El fin último de la labor que realiza la UERB, entre otros, es el de gestionar un fraccionamiento de carácter legal y legítimo del lote de terreno en el cual se encuentra ubicado el asentamiento, para posteriormente lograr la sanción de una Ordenanza Metropolitana, acto administrativo en el que se refleja el procedimiento de regularización realizado.

Una vez que el asentamiento humano de hecho y consolidado cuenta con su respectiva Ordenanza Metropolitana de regularización, se da paso al procedimiento denominado

**Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-2231-M**

**Quito, D.M., 28 de diciembre de 2021**

“Post Ordenanza” que implica la obtención de los títulos de propiedad o escrituras públicas de propiedad a favor de cada uno de los beneficiarios, procedimiento que también puede darse por vía de “Partición Administrativa” en los casos que la Ley así lo prevea.

**ANTECEDENTES DEL ASENTAMIENTO:**

De la información obtenida respecto a la situación legal del asentamiento humano se desprende que conforme al Acta de Remate realizada por el Juzgado Segundo Especial de Coactiva del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el 22 de octubre de 2010 y protocolizada el 30 de marzo de 2011, ante el Dr. Miguel Ángel Altamirano, Notario Décimo Tercero del cantón Quito e inscrita el 16 de diciembre de 2015 en el Registro de la Propiedad; el MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO es propietario de los derechos y acciones equivalente al 59,32 %, del área total del predio que equivale a la superficie de terreno de 10.560,00 m<sup>2</sup> y superficie de construcción de 1.558,15, que fueron de propiedad de los cónyuges Morales Gómez José Desiderio y María Emperatriz Maji.

El predio No. 5058426 con clave catastral No. 33011-16-001, se encuentra registrado en el Sistema de Planificación y Administración de Recursos Institucionales SIPARI-ERP, como bien inmueble de propiedad municipal, en la clase 22000 (edificios, locales y residencias producción / bienes de dominio privado).

**SOBRE EL REQUERIMIENTO:**

1. Conforme los antecedentes señalados y lo dispuesto en la base legal descrita con anterioridad, para que un asentamiento humano de hecho y consolidado sea considerado dentro del proceso de Regularización, deberá cumplir lo establecido en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano artículo 3688 y los requisitos determinados en su artículo 3689, es decir presentar una solicitud al Director de la Unidad Especial "Regula tu Barrio", adjuntando los documentos sociales, legales y técnicos que respalden lo requerido.

Para el caso específico del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado: "Buena Vista del Sur", cuya propiedad se justifica legalmente de forma mixta, ya que el 59,32% del macrolote es de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y el 40,68% de copropietarios que justifican su tenencia legal a través de escrituras en derechos y acciones; y, en base al pronunciamiento realizado por la Procuraduría Metropolitana que manifiesta: "(...) *Una vez que la Comisión de Propiedad y Espacio Público, por tratarse de propiedad municipal y de considerarlo pertinente, podría alcanzar del Concejo Metropolitano la resolución para exhortar al Alcalde*

**Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-2231-M**

**Quito, D.M., 28 de diciembre de 2021**

*Metropolitano o su delegado, solicite a la Unidad Especial Regula Tu Barrio y demás dependencias municipales administrativas competentes la regularización integral y fraccionamiento del predio 5058426" (...) y concluye lo siguiente: "(...) una vez que se cuente con la solicitud del Municipio de Quito y de los demás copropietarios, se continuaría el proceso de regularización en la Unidad Especial Regula Tu Barrio observando la normativa vigente para el efecto.(...)". La solicitud de ingreso al proceso de regularización deberá presentarse por parte del señor Alcalde Metropolitano o su delegado, así como de los representantes de copropietarios del asentamiento.*

2. En este contexto, con fecha 16 de diciembre se mantuvo una mesa de trabajo con los representantes del asentamiento humano de hecho y consolidado denominado: "Buena Vista del Sur", con el fin de informarles sobre el cumplimiento de los requisitos sociales, legales y técnicos determinados en el Código Municipal para el ingreso al proceso de Regularización. (Adjunto acta de mesa de trabajo)

Particular que comunico para los fines legales pertinentes.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

***Documento firmado electrónicamente***

Arq. José Andrés Bermeo Quinde  
**COORDINADOR DE LA UNIDAD DESCONCENTRADA "REGULA TU BARRIO" QUITUMBE Y ELOY ALFARO  
SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2021-5957-O

Anexos:

- resolucioIn\_no\_036-cpp-2021\_(1)-signed.pdf  
- Acta Mesa Trabajo Buena Vista del Sur  
- GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2020-0231-O  
- GADDMQ-DMGBI-2020-0788-O

**Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2021-2231-M**

**Quito, D.M., 28 de diciembre de 2021**

Copia:

Sra. Dra. María del Cisne López Cabrera

**Responsable Jurídica de la Unidad Desconcentrada "Regula tu Barrio" Quitumbe y Eloy Alfaro**

**SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: María del Cisne López Cabrera	mclc	SGCTYPC-UERB	2021-12-27	
Revisado por: José Andrés Bermeo Quinde	jabq	SGCTYPC-UERB	2021-12-27	
Aprobado por: José Andrés Bermeo Quinde	jabq	SGCTYPC-UERB	2021-12-28	

