

Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2019-1934-O

Quito, D.M., 19 de diciembre de 2019

Asunto: Resumen ejecutivo actuación de la Unidad Especial "Regula tu Barrio" en lo referente al lote de terreno A-TRES-SEIS (A-3-6) denominado "El Bosque", de la Hacienda Tajamar.

Señor Licenciado

Mario Andres Maldonado Sanchez

**Secretario General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana,
Subrogante**

GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

En su Despacho

Señor Secretario.

En atención a su petición, gentilmente me permito presentar un resumen ejecutivo de las actividades ejecutadas por la Unidad Especial "Regula tu Barrio", quien con apoyo, guía y direccionamiento de la Secretaria General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana atendió los requerimientos presentados por varios grupos de la comunidad de la parroquia de Calderón, especialmente de las personas involucradas en el lote de terreno A36 denominado "El Bosque", de la Hacienda Tajamar.

En este sentido, es preciso inicialmente resaltar que la atención inmediata, directa, y sensible con el respecto de la dignidad humana, permitió que las tensiones generadas en sector puedan ser controladas, logrando que la comunidad se encuentre en este momento conforme con los compromisos asumidos por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

En atención a las competencias legales de la Unidad Especial "Regula tu Barrio", que es la dependencia 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 planificación y el ordenamiento de la ciudad, se informó de forma muy responsable a la comunidad respecto a la realidad legal del predio denominado lote A36, que según el certificado del Registro de la Propiedad del cantón Quito, es de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Las varias organizaciones sociales que se encuentran en el mencionado predio de propiedad municipal han solicitado que se proceda con la regularización de la propiedad la cual, al decir de los propios moradores, se encuentra bajo su posesión desde hace varios años.

Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2019-1934-O

Quito, D.M., 19 de diciembre de 2019

Se les informó a los moradores del sector que la Unidad Especial “Regula Tu Barrio”, actualmente no se encuentra gestionando un proceso de regularización del predio denominado Lote A36, esto en razón de varios antecedentes de índole administrativo legal que impiden iniciar con el proceso, mismos que de forma muy resumida se indican a continuación.

Inicialmente, para que la Unidad Especial “Regula Tu Barrio” pueda iniciar con el proceso de regularización del predio denominado Lote A3-6, se debe dar cumplimiento a lo dispuesto en el literal (c) del artículo IV.7.38, referente a los casos de aplicación de la Ordenanza Metropolitana No. 001 sancionada el 29 de marzo de 2019, que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, que dispone lo transcrito a continuación:

*“Art. IV.7.38.- Casos de aplicación.- El presente Título será aplicado 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:*

*[...] 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.**[...]*

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.” (énfasis añadido)

Con la finalidad de dar cumplimiento a la normativa expuesta, las respectivas entidades de la administración municipal prosiguieron con las gestiones pertinentes, entre las cuales se encontraba la necesidad de que la Comisión de Propiedad y Espacio Público conozca y analice el tema, emita su criterio y lo remita al Concejo Metropolitano de Quito para la decisión respectiva, para lo cual, previamente se había requerido el criterio de la Procuraduría Metropolitana que fundamente legalmente dicho accionar.

El día miércoles 18 de diciembre de 2019, se desarrolló la sesión No. 014 Ordinaria de la

Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2019-1934-O

Quito, D.M., 19 de diciembre de 2019

Comisión de Propiedad y Espacio Público en la misma que dentro del orden del día se analizó la autorización para que el predio denominado Lote A3-6 ingrese al proceso de regularización.

Una vez escuchados los criterios de todos los funcionarios asistentes a la sesión quienes además intervienen dentro de los procesos de regularización, los Concejales miembros de la Comisión, elaboraron una resolución para ser enviada al Concejo Metropolitano quien deberá decidir el requerimiento del ingreso del predio al proceso de regularización, además de establecer directrices referente al modo traslativo de dominio que se debe aplicar y la dependencia municipal competente que va a ejecutar dicho proceso por tratarse de un bien público perteneciente a la municipalidad.

Dicha resolución fue tomada en base al criterio emitido por la Procuraduría Metropolitana, misma que emitió su informe a través del oficio GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0155-O de 11 de diciembre de 2019, que indica lo siguiente:

“Análisis e informe jurídico.”

1. *Con el fundamento jurídico expuesto y considerando los informes técnicos referidos que determinan la viabilidad y la necesidad de la autorización del Concejo Metropolitano para que el predio ingrese al proceso de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado, y tratándose de un bien municipal cuya categoría corresponde a un bien de dominio privado, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Propiedad y Espacio Público, de considerarlo pertinente, alcance del Concejo Metropolitano, la autorización para que el predio municipal No. 679362, denominado Lote A-3-6 “El Bosque” de la Hacienda Tajamar, situado en la parroquia Pomasqui, entre al proceso de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado que se encuentra en el lote mencionado.*
2. *Con la autorización del Concejo Metropolitano se continuaría el proceso de regularización en la Unidad Especial Regula Tu Barrio observando la normativa vigente para el efecto. Una vez que se realice el proceso administrativo de regularización, conjuntamente con el proyecto de ordenanza, se remitirá para conocimiento y dictamen de la Comisión de Ordenamiento Territorial y posterior aprobación del Concejo Metropolitano.*
3. *Finalmente, la transferencia de dominio de los lotes producto de la regularización se podría realizar a través de la venta directa, para lo cual se deberá contar con los informes de la Administración Zonal respectiva, Dirección Metropolitana de Catastros, Dirección Metropolitana de Bienes (sic) Inmuebles, Dirección Metropolitana Financiera, y Procuraduría Metropolitana, para conocimiento y*

Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2019-1934-O

Quito, D.M., 19 de diciembre de 2019

dictamen de la Comisión de Propiedad y Espacio Público, y posterior resolución del Concejo Metropolitano de Quito.”

Al respecto, de manera informativa es preciso citar lo dispuesto por el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.

“Reglas Especiales Relativas a los Bienes de Dominio Privado

Art. 435.- Uso de bienes de dominio privado.- Los bienes del dominio privado deberán administrarse con criterio de eficiencia y rentabilidad para obtener el máximo rendimiento financiero compatible con el carácter público de los gobiernos autónomos descentralizados y con sus fines.

Art. 436.- Autorización de venta.- Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, permuta o hipoteca de los bienes inmuebles de uso privado, o la venta, trueque o prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización se requerirá el avalúo comercial real considerando los precios de mercado.

Art. 437.- Casos en los que procede la venta.- 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.”

Es importante resaltar señor Secretario, que una vez que se cuente con la posible aprobación por parte del Concejo Metropolitano para que la Unidad Especial “Regula tu Barrio” inicie su proceso de regularización, se revisarán y requerirán por parte de esta entidad todos y cada uno de los documentos y requisitos legales requeridos en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito y se procederá en estricta aplicación de la normativa legal vigente, entre los cuales se encuentra que el propietario, es decir el Municipio, deberá *“proponer un fraccionamiento con un mínimo de once lotes”*, resaltando además que uno de los requisitos fundamentales a tomar en cuenta es el criterio e informe emitido por la Dirección Metropolitana de Riesgos, puesto que el tema de la seguridad de las personas es fundamental para que los procesos de regularización

Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2019-1934-O

Quito, D.M., 19 de diciembre de 2019

puedan continuar con su desarrollo.

Se reitera que al tratarse de un bien de propiedad municipal, la entidad respectiva y responsable pertinente deberá establecer las directrices referente al modo traslativo de dominio que se debe aplicar y la dependencia municipal competente que va a ejecutar dicho proceso por tratarse de un bien público perteneciente a la municipalidad. Situación que es importante que sea tratada y analizada, puesto que, hasta el límite de nuestro conocimiento y entendimiento, luego del proceso de regularización las personas que se encuentran en la supuesta posesión de los bienes deberían adquirir el dominio del inmueble de propiedad del Municipio a título oneroso, y al negarse a lo mencionado no se podría continuar con el proceso y se generaría un posible conflicto en el sector.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Paul Gabriel Muñoz Mera

DIRECTOR DE LA UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO