

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3054-O

Quito, D.M., 20 de octubre de 2021

**Asunto:** Criterio jurídico sobre el régimen jurídico aplicable y procedimiento para la regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados. Exp. PM. Nro. 2020-02128

Señor Abogado  
Pablo Antonio Santillan Paredes  
**Secretario General del Concejo Metropolitano**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución No. A-005 de 20 de mayo de 2019, emitida por el Alcalde Metropolitano; y, la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 000002 / SV de 12 de octubre de 2021, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano emito el siguiente criterio jurídico:

#### **Petición**

Mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-4611-O, de 22 de diciembre de 2020, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición de la señora Concejala Soledad Benítez, Presidenta de la Comisión de Ordenamiento Territorial; y, en relación al pedido realizado por los representantes del Comité Promejoras del Barrio “Buena Vista del Sur”, solicita *“se sirva emitir criterio legal sobre el régimen jurídico aplicable y procedimiento, a fin de determinar el proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho y consolidados cuya propiedad corresponde en mayor porcentaje a la entidad municipal”*.

#### **Antecedente**

Con Oficio s/n con fecha, 13 de noviembre de 2020, dirigido a la señora Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, los señores José Elías Guananga Yunapanta, en calidad de Presidente del Barrio y Clemente J. Monar Ramírez, en calidad de Secretario del Barrio, junto con su Asesor Jurídico, Dr. Luis Eduardo Yantalima, solicitan *“[...] amparados por las normas legales transcritas, acudimos ante la máxima Autoridad del Concejo Metropolitano de Quito y solicitamos que se digne **autorizar** o resolver que la **UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO** y las dependencias municipales que corresponda, proceda con la Regularización Integral y Fraccionamiento del **Predio No. 5058426, clave catastral Nro. 33011 16 001**, situado en el sector Santos Pamba, de la parroquia de Guamaní de esta ciudad de Quito, provincia de Pichincha, para tal efecto cumpliremos y acataremos con todas las disposiciones y requisitos”*.

### **Fundamentos jurídicos**

1. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo 2, numeral 1), establece como finalidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa.

2. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 323, establece que el órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados.

3. El Código Municipal en el artículo 3.678 dispone que el presente Título rige en el ámbito territorial del Distrito Metropolitano de Quito para asentamientos humanos de hecho y consolidados y precarios, no regularizados, que se encuentren con una ocupación informal del suelo y que cumplan con los requisitos y condiciones previstas en el presente Título

4. El Código Municipal en el artículo 3.688, letras b) y c), señala que: *“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: [...] 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”.*

### **Análisis y criterio jurídico**

De la revisión del expediente, se establece que la petición se refiere a la Regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social del Barrio “Buena Vista del Sur”, que se encuentra en el predio No. 5058426, clave catastral 3301116001, ubicado en el sector Santos Pamba, de la parroquia de Guamaní, cantón Quito, provincia de Pichincha, cuya superficie es de 17.800 m<sup>2</sup>, siendo el 59.3258427% de propiedad municipal, según consta de la escritura pública de adjudicación, realizada mediante acta de remate, dictada el 22 de octubre de 2010, por el Juzgado Segundo Especial de Coactiva del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, e inscrita en el Registro de la Propiedad, el 16 de diciembre de 2015, conforme el Certificado del Registro de la

Propiedad adjunto; y, el 40.6741573% perteneciente en derechos y acciones a personas naturales.

Con este antecedente, desde el punto de vista jurídico, consideramos que al existir un asentamiento humano de hecho consolidado sobre un predio sobre el cual el Municipio es titular de derechos y acciones, se debería contar con el conocimiento y decisión del Concejo Metropolitano para que el predio entre al proceso de regularización como asentamiento humano de hecho consolidado por el porcentaje de derechos y acciones cuya titularidad de dominio corresponde al Municipio de Quito. Para el efecto, 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 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, en relación al porcentaje de los derechos y acciones que corresponden a propiedad municipal. Para este propósito, nos permitimos sugerir que cuente con los informes de la Unidad Especial Regula Tu Barrio, Administración Zonal Quitumbe, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y Dirección Metropolitana de Catastro.

Respecto a la Regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados de Interés Social, 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 dispone: *"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 este sentido, 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. 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 decisión por parte del Concejo Metropolitano.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Mgs. Paul Esteban Romero Osorio  
**SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS**

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-4611-O

Copia:

Señora Magíster  
Cecilia Soledad Benitez Burgos  
**Concejala Metropolitana**

Señorita Doctora  
Glenda Alexandra Allan Alegria  
**Secretaria de Comisión**

Señor Doctor  
Edison Xavier Yepez Vinueza  
**Lider de Equipo**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Edison Xavier Yepez Vinueza	exyv	PM-SUE	2021-10-19	
Revisado por: Edison Xavier Yepez Vinueza	exyv	PM-SUE	2021-10-19	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2021-10-20	

