



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-4188-O

Quito, D.M., 26 de julio de 2024

Asunto: Atención a oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2024-2047-O / Notificación de Resolución No. SGC-ORD-027-CPP-036-2024

Señora Doctora
Libia Fernanda Rivas Ordóñez
Secretaria General
SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

En relación al oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2024-2047-O de fecha 15 de julio de 2024, mediante el cual manifestó y solicitó a esta Dirección Metropolitana, lo siguiente:

*“En mi calidad de Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, me permito certificar que la Comisión de Propiedad y Espacio Público, en sesión ordinaria No. 027, llevada a cabo el día jueves, 11 de julio del 2024, durante el tratamiento del tercer punto del orden del día: “Conocimiento del Proyecto de Resolución que regula los requisitos de venta directa para los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, ubicados en bienes inmuebles de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, aprobados por medio de Ordenanza Metropolitana o Plan Parcial por el Concejo Metropolitano de Quito; y resolución al respecto.”; **resolvió:***

*Solicitar que en el término de 08 días la Unidad Regula Tu Barrio, la **Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles**, la Dirección Metropolitana de Catastro y Procuraduría Metropolitana, emitan sus informes técnicos o legales respectivamente, respecto al Proyecto de Resolución que regula los requisitos de venta directa para los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, ubicados en bienes inmuebles de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, aprobados por medio de Ordenanza Metropolitana o Plan Parcial por el Concejo Metropolitano de Quito.” (Énfasis añadido)*

I. ANTECEDENTES. –

1. El 19 de marzo del 2023, a través del Oficio Nro. GADDMQ-AM-2023-0486-OF el señor Alcalde Metropolitano de Quito, solicitó a esta Dirección Metropolitana, lo siguiente:



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-4188-O

Quito, D.M., 26 de julio de 2024

“(...) dispongo remitir a este Despacho, los requisitos y documentación habilitante, correspondiente al proceso de “Venta Directa y titularización de Propiedad”, en el término de 3 días, en cumplimiento de la Ordenanza Metropolitana No. 179-2022-AHHC”.

2. El 21 de marzo de 2023, a través del Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-1095-O, esta Dirección Metropolitana, puso en conocimiento del señor Alcalde Metropolitano de Quito, lo siguiente:

“Dicho esto, me permito poner en su conocimiento los siguientes documentos:

- *“Informe Técnico del Proyecto de Resolución que Regulan los Requisitos de Venta Directa para los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en bienes inmuebles de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, aprobados por medio de Ordenanza Metropolitana o plan parcial por el Concejo Metropolitano de Quito.*
- *Proyecto de Resolución que dicta el Instructivo que Regula los requisitos de venta directa para los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, ubicados en bienes inmuebles de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, aprobados por medio de Ordenanza Metropolitana o Plan Parcial por el Concejo Metropolitano de Quito.*

Los mencionados documentos señor Alcalde, previo análisis y aprobación servirán de sustento para iniciar los procedimientos de ventas directas de lotes municipales situados en asentamientos Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social dentro del Distrito Metropolitano de Quito”.

3. El 13 de abril del 2023, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-1489-O, esta Dirección Metropolitana, solicitó a la Procuraduría Metropolitana, lo siguiente:

“(...) conforme lo señalado por el señor Alcalde Metropolitano de Quito, me permito remitir los siguientes documentos con la finalidad de que se proceda con la elaboración del respectivo informe legal y se continúe con el trámite administrativo que corresponda.



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-4188-O

Quito, D.M., 26 de julio de 2024

1. Informe Técnico del Proyecto de Resolución que Regulan los Requisitos de Venta Directa para los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en bienes inmuebles de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito; y,

2. Proyecto de Resolución que dicta el Instructivo que Regula los requisitos de venta directa para los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, ubicados en bienes inmuebles de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito”.

4. Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1652-O de 18 de abril de 2023, Procuraduría Metropolitana emitió criterio favorable para continuar con las gestiones administrativas pertinentes respecto al proyecto de resolución que regula los requisitos de venta directa para los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, realizando las siguientes observaciones en el texto del Proyecto:

“1. En el título del Proyecto se podría sustituir la palabra “DICTAR” por “EXPEDIR”, conforme lo establece el artículo 323 del COOTAD.

2. En el artículo 3, en la segunda línea, se podría cambiar la palabra “remitir a” por “presentar en”.

3. En el artículo 3, se entiende que los literales e), f), g), h), corresponderían a una enumeración que formaría parte del literal d).

4. Las disposiciones normativas del Código Municipal al que se refiere el Proyecto deberán actualizarse de acuerdo a la última codificación.”

5. Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-1579-O con 19 de abril de 2023, la Dirección Metropolitana de Bienes Inmuebles, remitió a la Secretaría General Del Concejo Metropolitano De Quito

“1. Informe Técnico del Proyecto de Resolución que Regulan los Requisitos de Venta Directa para los asentamientos humanos de hecho y consolidados, ubicados en bienes inmuebles de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito; y,

2. Proyecto de Resolución que dicta el Instructivo que Regula los requisitos de venta directa para los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, ubicados en bienes inmuebles de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito”.



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-4188-O

Quito, D.M., 26 de julio de 2024

6. Con Informe No. IC-CPP-2023-055 de 28 de abril de 2023, la Comisión de Propiedad y Espacio Público emite DICTAMEN para que el Concejo Metropolitano conozca y resuelva sobre el proyecto de *“Resolución que regula los requisitos de venta directa para los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, ubicados en bienes inmuebles de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, aprobados por medio de Ordenanza Metropolitana o Plan Parcial por el Concejo Metropolitano de Quito”*.

II. BASE LEGAL. –

Código Municipal

“Art. 2527.- De las entidades de apoyo en los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados.- Además de los órganos metropolitanos mencionados en los artículos precedentes, la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización podrá solicitar a otras dependencias metropolitanas, informes técnicos para el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados”.

“Art. 4123.- Asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social. - Conforme lo establecido en el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, se considerará asentamiento humanos de hecho a la ocupación precaria con fines habitacionales, pero en forma pública, pacífica, ininterrumpida por el plazo no menos a cinco años, que en uno o más lotes ajenos hacen un conjunto de familias. Para que estos asentamientos humanos de hecho se consideren consolidados deberán tener condiciones de accesibilidad y edificaciones habitadas, en una proporción tal, que a juicio del órgano competente metropolitano se pueda establecer su consolidación. Se entenderá como posesión de forma pública y pacífica, la ocupación de los lotes con ánimo de señor y dueño, y sin uso de la fuerza”.

“Art. 4125.- Regularización y adjudicación de los lotes a los poseionarios de los asentamientos humanos de hecho.- Posteriormente al perfeccionamiento de la transferencia de dominio del inmueble expropiado a favor del Distrito Metropolitano de Quito, las Comisiones competentes en materia de ordenamiento territorial, de propiedad municipal y espacio público, y de uso de suelo; esta última en el caso que amerite, emitirán dictamen sobre el proyecto de ordenanza específica de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado en el cual se establecerá lo siguiente: a. La conversión del inmueble expropiado a bien de dominio privado; b. La regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado que ha cumplido con todos los parámetros



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-4188-O

Quito, D.M., 26 de julio de 2024

normativos y técnicos del caso; y, c. La autorización de partición y adjudicación o venta directa según corresponda, únicamente a los poseionarios censados. Una vez aprobada y sancionada la ordenanza de regularización, la entidad requirente solicitará su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, para proceder posteriormente a entregar las escrituras individuales a los poseionarios”.

“Art. 4144.- Venta directa de lotes.- En los casos de asentamientos humanos de hecho, localizados en predios que son de propiedad de particulares, que hayan pasado a manos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por los procesos administrativos señalados en el presente Título u otros, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los poseionarios del predio, sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía, mediante resolución del Concejo Metropolitano de Quito, de acuerdo con el procedimiento de valoración previsto en este Título.”

III. PRONUNCIAMIENTO. –

En virtud lo expuesto, y conforme el requerimiento realizado en el oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2024-2047-O de fecha 15 de julio de 2024, respecto al Proyecto de Resolución que regula los requisitos de venta directa para los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados, ubicados en bienes inmuebles de propiedad del municipal, me permito manifestar que, actualmente existe el Manual de Subproceso de “Venta Directa y Titularización de Propiedad”, el cual ha sido suscrito por todas las dependencias metropolitanas que intervienen en el procedimiento de venta directa y titularización, el mismo que establece los requisitos y el procedimiento administrativo para el desarrollo del trámite respectivo, estableciendo las gestiones que deberán realizar cada dependencia metropolitana, hasta llegar al perfeccionamiento del acto admisnitrativo.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-4188-O

Quito, D.M., 26 de julio de 2024

Documento firmado electrónicamente

Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz
DIRECTOR METROPOLITANO
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2024-2047-O

Anexos:

- subproceso_venta_directa_v10.0-signed_v-signed-signed_(1)_compressed-signed_(1) (4).pdf

Copia:

Señorita Abogada
Amy Lisseth Cruz Tinoco
Servidor Municipal 9
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES - AREA LEGAL

Señora
Janneth Patricia Cañas Pavon
Servidor Municipal 7
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Amy Lisseth Cruz Tinoco	ac	DMGBI-AL	2024-07-25	
Revisado por: Andrés Humberto Villalba Burbano	av	DMGBI-AL	2024-07-25	
Aprobado por: Carlos Andrés Yépez Díaz	cy	DMGBI	2024-07-26	

