

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1652-O**

**Quito, D.M., 18 de abril de 2023**

**Asunto:** Proyecto de resolución que regula los requisitos de venta directa para los Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados Exp. PM Nro. 2023-00781

Señor Ingeniero  
Carlos Andrés Yépez Díaz  
**Director Metropolitano**  
**DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES**  
En su Despacho

De mi consideración:

En relación con el Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-1489-O, de 13 de abril de 2023, de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, presento el siguiente informe jurídico (el "Informe"):

**Competencia**

Emito el presente Informe, fundamentado en la Resolución No. AQ 011-2022, de 16 de marzo de 2022 emitida por el Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito; y, la delegación otorgada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 00038/WS de 03 de abril de 2023; en mi calidad de Subprocurador Metropolitano.

**Objeto y alcance**

1. El objeto de este Informe es emitir el criterio jurídico de la Procuraduría Metropolitana respecto al siguiente requerimiento realizado por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles con Oficio No. GADDMQ-DMGBI-2023-1489-O, de 13 de abril de 2023 (el "Requerimiento"): “[...] *En virtud de lo mencionado, 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.*”

2. Este Informe se refiere, en función del requerimiento, a competencia, procedimiento y régimen jurídico aplicable 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.*” (el "Proyecto").

3. Este pronunciamiento tiene naturaleza informativa, de conformidad con el artículo 123 del Código Orgánico Administrativo; y el ámbito de aplicación y requisitos previstos en

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1652-O**

**Quito, D.M., 18 de abril de 2023**

el artículo 1, (letra c) de la Resolución No. AQ 011-2022 de 16 de marzo de 2022 emitida por el Alcalde Metropolitano. La evaluación del mérito, oportunidad y conveniencia de las decisiones corresponde al solicitante.

### **Solicitud e informes**

1. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-AM-2023-0601-OF, de 12 de abril de 2023, el Dr. Santiago Guarderas Izquierdo, Alcalde Metropolitano, dispuso al Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, remitir a las entidades municipales correspondientes a fin de que, previo su análisis continúe el proceso conforme normativa legal vigente, los siguientes documentos:

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.

2. Con Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-1489-O, 13 de abril de 2023, dirigido a Procuraduría Metropolitana, el Ing. Carlos Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, manifestó que 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:

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.

### **Fundamentos normativos**

1. Para el presente caso, la Constitución de la República (la “Constitución”), el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (“COOTAD”), regulan, en lo relevante, las facultades legislativas del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito (“GAD DMQ”), como se describe a continuación:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1652-O

Quito, D.M., 18 de abril de 2023

2. El artículo 226 de la Constitución reconoce el principio de legalidad para las actuaciones de la administración pública, indicando lo siguiente: “Art. 226.- Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”. Por su parte, el artículo 240 *ibídem* establece que los gobiernos autónomos descentralizados (“GAD”) de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tienen facultades legislativas (limitadas) en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

3. El artículo 87, (letra a), del COOTAD señala que es competencia del Concejo Metropolitano, ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones.

4. El artículo 323 del COOTAD dispone: *"El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y 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, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello."*

5. El artículo 436 del COOTAD, establece que los concejos podrán acordar y autorizar la venta de los bienes inmuebles públicos de uso privado.

6. El Código Municipal en el artículo 4076 establece que 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.

7. La Resolución No. C 074 aprobada el 08 de marzo de 2016, que regula el desarrollo y organización de las sesiones y los debates en el Concejo Metropolitano, en el artículo 14 establece que:

*"El Concejo Metropolitano podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados, por mayoría simple, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados, de existir mérito para ello.*

*Los textos propuestos de acuerdos y resoluciones deberán contener los considerandos de carácter constitucional, legal, técnico, social y político, así como el articulado*

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1652-O**

**Quito, D.M., 18 de abril de 2023**

*correspondiente.*

*Para la aprobación de acuerdos y resoluciones se observará el siguiente procedimiento:*

- a) *el proponente presentará la iniciativa motivada del acuerdo o resolución en la Secretaría General para que su tratamiento sea incluido en el orden del día respectivo o directamente al Concejo para que se vote su inclusión en el orden del día; siempre y cuando el texto correspondiente haya sido entregado a los integrantes del Concejo con al menos 24 horas de anticipación, salvo el caso de se trate de un hecho coyuntural de carácter emergente; y,*
- b) *el Concejo en un solo debate podrá discutir y/o aprobar la propuesta de acuerdo o resolución, por mayoría simple.”*

#### **Análisis jurídico**

Como se anotó, el presente Informe se refiere a: (i) competencia, procedimiento y régimen jurídico aplicable al Proyecto; y, (ii) observaciones específicas en relación con el texto del Proyecto, conforme el siguiente análisis:

#### **Competencia, procedimiento y régimen jurídico aplicable al Proyecto**

1. El artículo 226 de la Constitución, sobre las actuaciones de la administración pública dispone lo siguiente: “Art. 226.- *Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”*

2. De acuerdo con la norma constitucional transcrita, por la cual las instituciones del Estado y toda persona que actúe en virtud de una potestad estatal ejercen las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley, consagra en sí misma el principio de legalidad, el cual constituye una garantía del goce efectivo de los derechos constitucionales, y sustenta el ejercicio del poder público, pues toda intervención que no se encuentre autorizada por la ley, constituye una vulneración a este principio.

3. El principio de legalidad como fuente y medida para el ejercicio del poder público, implica que ninguna persona está habilitada a ejercer autoridad sobre los demás miembros de una comunidad o los individuos, sin una norma que otorgue esa capacidad y, en cualquier caso, siempre dentro del límite de la competencia asignada.

4. Con este contexto, respecto al Proyecto, ha de considerarse:

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1652-O**

**Quito, D.M., 18 de abril de 2023**

a. Conforme los fundamentos normativos citados se establece que el Concejo Metropolitano es el órgano competente para conocer y decidir respecto al proyecto de resolución cuya materia tiene relación con los requisitos que los ocupantes de los predios municipales deben cumplir para poder ser beneficiarios de la venta directa de los mismos.

b. La aprobación de un proyecto de resolución seguirá el procedimiento establecido en el artículo 323 del COOTAD; y, para el GAD DMQ, adicionalmente, el previsto, en la Resolución C-074, de 8 de marzo de 2016.

#### **Observaciones específicas al Proyecto**

En este apartado constan los comentarios específicos respecto al 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.

#### **Criterio jurídico**

Con los fundamentos normativos e informe técnico expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio favorable para que, de considerarlo pertinente, se continúe con el trámite para poner en conocimiento y decisión del Concejo Metropolitano 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, adjunto.

El pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana no se refiere a los aspectos de orden técnico, los cuales son, debido a la competencia, de exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos que los generen.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1652-O

Quito, D.M., 18 de abril de 2023

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Mgs. Paul Esteban Romero Osorio

**SUBPROCURADOR DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS  
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Referencias:

- GADDMQ-DMGBI-2023-1489-O

Anexos:

- GADDMQ-AM-2023-0486-OF (1).pdf  
- GADDMQ-AM-2023-0601-OF (1).pdf  
- GADDMQ-DMGBI-2023-1095-O (6).pdf  
- GADDMQ-DMGBI-2023-1372-O.pdf  
- informe\_técnico\_dmgbi-at-2023-0045\_final\_final\_final-signed-signed-signed-signed\_(3) (1).pdf  
- proyecto\_de\_resolución\_para\_requisitos\_de\_venta\_directa\_a\_ahhc\_subsanado.docx

Copia:

Señora Ingeniera

Adriana Jenoveva Buitrón Cobo

**Funcionario Directivo 10**

**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE  
QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Señora Doctora

Veronica Elizabeth Caceres Barrera

**Lideresa de Equipo**

**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE  
QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**

Señor Doctor

Edison Xavier Yopez Vinueza

**Lider de Equipo**

**PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE  
QUITO - SUBPROCURADURÍA DE SUELO**



**Oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-1652-O**

**Quito, D.M., 18 de abril de 2023**

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Edison Xavier Yopez Vinueza	exyv	PM-SUE	2023-04-18	
Aprobado por: Paul Esteban Romero Osorio	pero	PM-SUE	2023-04-18	

