



**Municipio
de Quito**

**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.**

(MARZO – 2022)

Informe Técnico No. DMGBI-AT-2023-045

**DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES
INMUEBLES**

MARZO 2022

CONTENIDO

1.	RESUMEN EJECUTIVO.....	3
2.	ANTECEDENTES.....	3
3.	OBJETIVO.....	4
4.	MARCO LEGAL.....	4
5.	DESARROLLO.....	11
6.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	14
7.	FIRMAS DE RESPONSABILIDAD.....	14

1. RESUMEN EJECUTIVO

En la normativa legal vigente expedida por el Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Ordenanza Metropolitana Nro. 001 (Código Municipal), no se determina un procedimiento de venta directa o requisitos que permita entregar mediante contrato de compraventa, inmuebles de propiedad municipal, a favor de personas naturales que pertenezcan a los asentamientos humanos de hecho y consolidados, aprobados mediante Ordenanza Metropolitana o Plan Parcial por el Concejo Metropolitano de Quito.

En este sentido, en el presente informe técnico se analiza la pertinencia de un instrumento administrativo que regule los requisitos a través de los cuales, personas naturales se someterán al procedimiento 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. ANTECEDENTES

El 03 de diciembre de 2020, mediante Ordenanza No. 106-2020-AHC, se creó la Ordenanza que Aprueba el Proceso Integral de Regularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado Lote A tres-Seis (A3-6), "El Bosque", de La Hacienda Tajamar, Ubicado En La Parroquia Calderón.

El 31 de agosto de 2022, a través de la Ordenanza No. 179-2022-AHHC, se creó la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza No. 106-2020-AHC, sancionada el 03 de diciembre de 2020, que reconoció y aprobó el fraccionamiento del predio no. 679362, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado lote a tres-seis (a3-6), "el bosque" de la hacienda tajamar, parroquia calderón.

El 29 de septiembre de 2022, mediante del Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-2022-2257-O, de fecha, remitido por la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, misma que solicita a la Secretaría General de Planificación:

"(...) se efectúe el "manual de procesos" del flujo de proceso de "venta directa de bienes inmuebles de uso privado de propiedad del GAD DMQ, producto de la habilitación del suelo de asentamientos humanos de hecho"; y, se continúe con el proceso administrativo correspondiente para su aprobación por parte de los responsables del flujo, para su inmediata aplicación."

El 22 de octubre de 2022, con Oficio Nro. GADDMQ-SGP-2022-1699-O, remitido por la Secretaría General de Planificación, mismo que solicita a la Administración General, Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana, Procuraduría Metropolitana, Dirección Metropolitana Financiera, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda - Dirección Metropolitana de Catastro y Administración Zonal Calderón:

"(...) En el contexto anotado, la Secretaría General de Planificación, a través de la Dirección Metropolitana de Desarrollo Institucional (DMDI), en cumplimiento de sus funciones y responsabilidades, ha realizado el levantamiento el borrador del manual de proceso, con el

apoyo del personal asignado de la “Unidad Regula tu Barrio”, en base a la propuesta de flujo del proceso de Venta Directa, presentado el 28 de septiembre de 2022.”

El 08 de febrero de 2023, mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGP-DMDI-2023-0038-O, remitido por la Secretaría General de Planificación - Dirección Metropolitana de Desarrollo Institucional, mismo que solicita a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles:

“(…) Al respecto, la Secretaria General de Planificación, a través de la Dirección Metropolitana de Desarrollo Institucional (DMDI), en cumplimiento de sus atribuciones y responsabilidades, ha validado y suscrito el manual de procesos “Venta Directa y titularización de Propiedad” y determina que el mismo cumple con la aplicación de la metodología institucional vigente.

En tal virtud, se solicita a usted ejecutar las fases de Socialización e Implementación del manual de procesos indicado, de ser requerido, podrá contar con la asesoría técnica de la Dirección Metropolitana de Desarrollo Institucional. (…)”

El 23 de febrero de 2023, mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGP-2023-0195-O, remitido por la Secretaría General de Planificación, mismo que solicita a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, lo siguiente:

“(…) En este contexto, y con el objetivo continuar con la implementación del proceso de venta directa, solicito gentilmente remitir a la autoridad competente el proyecto de resolución que establece la propuesta de requisitos para la “Venta Directa y Titularización de Propiedad del Lote A3-6”, por tratarse de bienes municipales. (…)”

3. OBJETIVO

En el presente informe técnico se analiza la pertinencia de un instrumento administrativo que regule 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.

4. MARCO LEGAL

Constitución de la República del Ecuador

El artículo 30, establece que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

El artículo 31, determina que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía;

El artículo 226, establece que 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;

El artículo 227, manifiesta que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;

El primer inciso del artículo 238, determina que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;

El artículo 240, determina que los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

El artículo 255, establece lo siguiente:

“...El sector público comprende: [...] 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.”;

El numeral 1, del artículo 264, establece que serán competencias exclusivas de los gobiernos municipales, sin perjuicio de otras que determine la ley:

“1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. (...)”;

El artículo 266, manifiesta que los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales;

El artículo 288, establece que las compras públicas cumplirán con criterios de eficiencia, transparencia, calidad, responsabilidad ambiental y social. Se priorizarán los productos y servicios nacionales, en particular los provenientes de la economía popular y solidaria, y de las micro, pequeñas y medianas unidades productivas.

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD)

El artículo 5, menciona la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes.

Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional;

El artículo 7, determina que para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley...;

El literal c) del artículo 84, señala las funciones del Gobierno del Distrito Autónomo Metropolitano:

“c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.”;

El los literales a), d) y x) del artículo 87, establecen como atribuciones del Concejo Metropolitano:

“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...) d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares; (...) x) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.”;

El artículo 322, establece el procedimiento para la aprobación de las ordenanzas municipales.

El artículo 323, dispone lo siguiente:

“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.”;

Artículo 415, establece que:

“Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.”;

Artículo 419, indica que:

“Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios”;

	TÍTULO DEL INFORME INFORME TÉCNICO N° DMGBI-AT-2023-045	Versión: 01
---	--	--------------------

de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado (...).”;

Artículo 435, establece que 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;

El numeral 6 del artículo 596, manifiesta lo siguiente:

“(...) 6. En los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los poseesionarios del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.”

Artículo 460, establece que todo contrato que tenga por objeto la venta, donación, permuta, comodato, hipoteca o arrendamiento de bienes raíces de los gobiernos autónomos descentralizados se realizará a través de escritura pública; y, los de venta, trueque o prenda de bienes muebles, podrán hacerse por contrato privado al igual que las prórrogas de los plazos en los arrendamientos. Respecto de los contratos de prenda, se cumplirán las exigencias de la Ley de la materia. Los contratos de arrendamiento de locales en los que la cuantía anual de la pensión sea menor de la base para el procedimiento de cotización, no estarán obligados a la celebración de escritura pública. Los contratos de arrendamiento en los que el gobierno autónomo descentralizado respectivo sea arrendador, se considerarán contratos administrativos, excepto los destinados para vivienda con carácter social;

la Disposición Transitoria Décima Cuarta, señala:

“(...) Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;

Código Orgánico Administrativo, en adelante (COA)

Artículos 69, 70, 71, 72 y 73, en adelante COA, prescribe la delegación de competencias, su contenido, sus efectos, límites y formas de extinción;

Artículo 125, define que el contrato administrativo, es el acuerdo de voluntades productor de efectos jurídicos, entre dos o más sujetos de derecho, de los cuales uno ejerce una función administrativa. Los contratos administrativos se rigen por el ordenamiento jurídico específico en la materia;

Artículo 126, prescribe que: de existir diferencias entre las partes contratantes no solventadas dentro del proceso de ejecución, podrán utilizar los procesos de mediación y arbitraje en derecho, de conformidad con la cláusula compromisoria respectiva;

Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social

El artículo 24, establece lo siguiente:

“Regularización de la tenencia del suelo para vivienda. - El Estado regularizará la tenencia del suelo en los asentamientos humanos de hecho consolidados para vivienda en el área urbana y rural destinada a vivienda, con fundamento en el principio de colaboración, coordinación y cooperación de los diferentes niveles de gobierno, de la siguiente manera:

a. El ente rector de hábitat y vivienda tendrá la competencia para el otorgamiento de los títulos de adjudicación de las tierras estatales rurales, en áreas edificadas destinadas u ocupadas para vivienda, previo cumplimiento de requisitos definidos en la ley;

b. El ente rector de hábitat y vivienda en conjunto con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, conforme sus respectivas competencias, procurarán la eliminación del modelo de ocupación ilegal e informal del suelo para vivienda a través de una política permanente de prevención de tráfico de tierras y el acceso a planes de vivienda de interés social o a lotes con servicios que motiven la construcción anticipada o diferida de vivienda por parte de los beneficiarios;

*c. Los gobiernos autónomos descentralizados competentes, en sus planes de ordenamiento territorial y de uso y gestión de suelo, **declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo;** y,*

d. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, regularizarán los asentamientos humanos de hecho hasta tener su titularización, en las zonas urbanas de su competencia.”

El literal a), del artículo 32, manifiesta lo siguiente:

“Clasificación de la vivienda de interés social regulada por esta Ley. - se clasifica de la siguiente manera:

a. Vivienda de interés social: La vivienda de interés social es la primera y única vivienda digna y adecuada, en áreas urbanas y rurales, destinada a los ciudadanos ecuatorianos en situación de pobreza y vulnerabilidad; así como, a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos e ingresos económicos medios, de acuerdo a los criterios de selección y requisitos determinados por el ente rector de hábitat y vivienda, que presentan necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar.”

Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito

El artículo 2266.100, expresa lo siguiente:

“(...) Instrumento para la gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho. - El instrumento para la gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho establece el procedimiento

integral para la regularización física y legal de los asentamientos humanos de hecho, que cumplan con los requisitos y condiciones previstas en la presente sección y en la normativa nacional y metropolitana vigente.”

El artículo 2266.101, manifiesta lo siguiente:

“Ámbito de aplicación del instrumento para la gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho. - El instrumento para la gestión del suelo de asentamientos humanos de hecho aplicará a los asentamientos de hecho localizados en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana que requieran su regularización para el reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios y para su integración planificada con el suelo urbano del distrito.”

El artículo 2266.103, señala:

“(…) Identificación de asentamientos humanos de hecho. - La identificación de los asentamientos humanos de hecho, podrá realizarse de manera pública o de parte:

1. Identificación pública: Será realizada por la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, previo al cumplimiento de los requisitos determinados en la ley y en la presente sección.”

2. Identificación de parte: La comunidad y/o interesados, podrán solicitar su incorporación al análisis de identificación como asentamientos humanos de hecho y consolidados, conforme al cumplimiento de los requisitos determinados en la ley y en la presente sección.

La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización realizará la identificación de asentamientos humanos de hecho y consolidados y remitirá la información del levantamiento al ente rector nacional de hábitat y vivienda para su registro particular en el Sistema Nacional del Catastro Integrado Georreferenciado en conformidad con la normativa nacional y metropolitana vigente”.

El artículo 2266.109, señala:

“Identificación de beneficiarios. - Los asentamientos humanos de hecho y consolidados que cumplan con los parámetros de capacidad de integración urbana, que cuenten con un informe de factibilidad favorable emitido por el órgano responsable de la gestión de riesgos, y no se localicen en suelo urbano o rural con subclasificación de protección dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo; deberán cumplir con los siguientes requisitos físicos y legales mínimos: (...)”

El artículo 2266.127, dispone:

“(…) Atribuciones de la unidad técnica especializada en procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados. - Para el cumplimiento de la presente sección la Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, será el órgano técnico operativo responsable del proceso integral de regularización.

La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización será la encargada de identificar, levantar y analizar toda la información física, social, económica y legal de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, así como elaboración del plan parcial, titularización, gestión y acompañamiento en el proceso integral de regularización”.

El ARTÍCULO 2266.128, dispone:

“(…) Responsabilidades de la Unidad Técnica Especializada en procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados. - La Unidad Técnica Especializada en Procesos de Regularización, tendrá las siguientes responsabilidades: a. Realizar el levantamiento de los asentamientos humanos de hecho y consolidados dentro del Distrito Metropolitano de Quito. (...)”

El artículo 3689 del Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito, prescribe lo siguiente:

“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 humano 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”.

El artículo 3697 del Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito, determina que:

“Unidad Especial Regula tu Barrio. - La Unidad Especial Regula Tu Barrio (UERB), será la encargada de procesar, canalizar y resolver los procedimientos y recopilar los documentos técnicos, socio-organizativos y/o legales de todas las dependencias, así como realizar los informes y demás trámites pertinentes, que servirán de sustento para la legalización de los asentamientos susceptibles del proceso de expropiación especial.”

Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito

El numeral 1 del artículo 2, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, tiene la competencia exclusiva y privativa de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo, ejerciendo el control sobre el mismo;

El numeral 1 del artículo 8, establece que le corresponde al Concejo Metropolitano decidir mediante ordenanza, sobre los asuntos de interés general, relativos al desarrollo integral y a la ordenación urbanística del Distrito;

Resolución 089, del 08 de diciembre de 2020

Artículo 12, delegación para las Administraciones Zonales manifiesta, suscribir a nombre y representación del GAD DMQ, previo el cumplimiento de los requisitos previstos en el régimen

	TÍTULO DEL INFORME INFORME TÉCNICO N° DMGBI-AT-2023-045	Versión: 01
---	--	--------------------

jurídico aplicable actos y contratos que supongan la disposición o administración de bienes que se encuentren dentro de la jurisdicción territorial respectiva.

Resolución No. A 0010

La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles de acuerdo a la Resolución No. A 0010, es el encargado de los procesos Administrativos de inventario y registro de los bienes inmuebles a cargo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el mismo que entregará los bienes inmuebles a sus custodios mediante la suscripción de Actas de entrega Recepción.

5. DESARROLLO

La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles al constituirse como una unidad administrativa dependiente orgánicamente de la Administración General, y en cumplimiento de las competencias establecidas en su creación con la Resolución No. A 010, efectúa la administración y disposición de los bienes inmuebles de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Con Ordenanza No. 106-2020-AHC de 3 de diciembre de 2020, se aprueba el proceso integral de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Lote A3-6, "El Bosque", de la Hacienda Tajamar.

El predio objeto del asentamiento correspondía al número 679362, con una asignación de lote mínimo para procesos de subdivisión de 200m². De tal manera, en el proceso de fraccionamiento se obtuvo como producto total 1.010 lotes.

El artículo 26 de la Ordenanza No. 106-2020-AHC señala que:

"La futura transferencia de dominio de los lotes individualizados producto del presente fraccionamiento se la podría realizar a través de la venta directa, para lo cual una vez aprobada la presente ordenanza se remitirá a la Comisión de Propiedad y Espacio Público, para continuar con el trámite de su competencia."

Con Ordenanza No. 179-2022-AHHC de 31 de agosto de 2022, se efectúa la reforma a la Ordenanza No. 106-2020.

En la reformativa, artículo 2 se hace constar que, se obtiene un total de 1.078 lotes producto del fraccionamiento.

Con fecha 15 de febrero de 2023, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles emite a las entidades metropolitana el "Manual del Procedimiento de Venta Directa y Titularización de Propiedad".

La Secretaría General de Planificación solicitó a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles con oficio No. GADDMQ-SGP-2023-0195-O, de fecha 23 de febrero de 2023, solicito:

"(...) gentilmente remitir a la autoridad competente el proyecto de resolución que establece la propuesta de requisitos para la "Venta Directa y Titularización de Propiedad del Lote A3-6", por tratarse de bienes municipales."

La normativa legal vigente no determina expresamente los requisitos que se deberán solicitar a los posibles beneficiarios dentro del proceso de venta directa de bienes inmuebles, por lo que, para continuar con el referido proceso, es necesario en inicio determinar respectivamente los requisitos a ser solicitados para proceder con la enajenación de bienes inmuebles de propiedad municipal en asentamientos humanos de hecho y consolidados.

En virtud de esta necesidad la Unidad Especial Regula Tu Barrio, mediante oficio No. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-0267-O de 24 de febrero de 2023, remite a consideración una propuesta de posibles requisitos, conforme se cita a continuación:

“1.- Solicitud dirigida a la Administración Zonal en la que conste: datos completos del solicitante, la dirección domiciliaria, correo electrónico, número de teléfono celular y/o convencional y la motivación del pedido con la explicación clara de años de posesión del lote.

2.- Declaración juramentada, llevada a cabo en una Notaría Pública, donde manifieste su posesión pacífica e ininterrumpida por un tiempo mínimo de siete años, así como la enunciación del número de lote objeto de su requerimiento conforme el plano aprobado a través de la Ordenanza Metropolitana que apruebe el fraccionamiento del asentamiento humano de hecho y consolidado, la misma que contendrá:

- a. Copias de pagos de servicios básicos, correspondiente al predio en el cual se encuentra en posesión;*
- b. Posesión efectiva debidamente inscrita y declaraciones del impuesto a la renta sobre legados, donaciones y herencias (en los casos que corresponda);*
- c. Contratos de compra-venta debidamente notariados;*
- d.- Promesas de compra-venta debidamente notariadas;*
- e. Contratos de ejecución de obras de infraestructura;*
- f. Recibos de constancia de pagos de obras de infraestructura;*
- g. Certificación de la AMC de que no existen procesos sancionatorios, sobre el lote objeto de la venta;*
- h. Denuncias presentadas ante entidad competente por invasión de lote (en caso de corresponder);*
- i. Inspección judicial (en caso de corresponder);*
- j. Inspección Notarial (en caso de corresponder);*
- k. Informe Pericial (en caso de corresponder);*
- l. Otros documentos que justifiquen la posesión del bien pretendido.”*

Sobre este particular, la Procuraduría Metropolitana con oficio No. GADDMQ-PM-2023-0793-O de 2 de marzo de 2023, remite puntualizaciones a la propuesta de requisitos, conforme se señala:

“1. En el número 1, se podría incluir: (i) la información del administrado respecto a pertenecer a una de las organizaciones sociales legalmente constituidas que conforman el asentamiento; y, (ii) el consentimiento del administrado para acogerse al procedimiento establecido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

	TÍTULO DEL INFORME INFORME TÉCNICO N° DMGBI-AT-2023-045	Versión: 01
---	--	--------------------

2. En el número 2, sería pertinente para evitar confusiones, señalar los documentos que son indispensables y los que pueden ser sustituidos por otros.

3. En la letra "I" se sugiere que la justificación sea calificada por la Administración Zonal, porque si no quedaría a criterio del administrado."

A su vez, el 02 de marzo de 2023, mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZCA-2023-0740-O, la Administración Zonal Calderón, manifestó lo siguiente:

"(...) Al respecto, a usted indico que de acuerdo a la propuesta realizada por la Unidad Regula Tu Barrio, se sugiere incrementar los siguientes documentos:

- *Certificado de la EPMMAP en el que indique desde cuando tiene medidor de agua.*
- *Certificado de la Empresa Eléctrica en el que indique desde cuando tiene medidor de luz.*
- *Certificado del Registro de la Propiedad de que no posee otro bien en el cantón Quito (al tener estos bienes un fin social).*

Adicionalmente, se sugiere trabajar con el listado de socios emitido por el MIDUVI de los comités barriales que se encuentran como antecedente dentro de la Ordenanza 106, del cual se pedirá desde el inicio de la conformación del comité barrial y sus actualizaciones hasta la emisión de la Ordenanza ya referida. (...)"

Dicho esto, es necesario señalar que, la Administración Zonal Calderón sugirió que dentro de la propuesta de requisitos que esta Dirección Metropolitana se encuentra elaborando, se solicitó lo siguiente:

"Certificado del Registro de la Propiedad de que no posee otro bien en el cantón Quito (al tener estos bienes un fin social)."

Al respecto, es importante señalar que el artículo 3, de la Ordenanza No. 106-2020-AHC, de fecha 03 de diciembre de 2020, manifiesta lo siguiente:

"Declaratoria de interés social. - Por las condiciones del asentamiento humano de hecho y consolidado, se lo aprueba considerándolo de interés social de conformidad con la normativa vigente."

En este sentido, conforme el literal a), del artículo 32 del Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, los proyectos de interés social, se orientan a los ciudadanos ecuatorianos que se encuentren en situación de pobreza y vulnerabilidad; así como, a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos e ingresos económicos medios, que presentan necesidad de obtener vivienda propia, por primera y única vez con condiciones dignas y adecuadas.

6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En virtud de lo expuesto, la normativa legal vigente no contempla dentro del procedimiento de venta directa para los asentamientos humanos de hecho y consolidados aprobados por medio de ordenanza metropolitana o plan parcial por el Concejo Metropolitano de Quito, ubicados en bienes inmuebles de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, los requisitos con los cuales, los posibles beneficiarios podrán optar al procedimiento de venta directa, razón por la cual, existe la necesidad de identificar, definir y aprobar los requisitos con los cuales los ciudadanos puedan participar del proceso.

Sobre este particular, a partir del 23 de febrero del 2023, la Secretaría General de Planificación, solicitó a esta Dirección Metropolitana continuar con la implementación del proceso de venta directa, y proyecto de resolución que establece la propuesta de requisitos para la "*Venta Directa y Titularización de Propiedad del Lote A3-6*", por tratarse de bienes municipales.

Dicho esto, en virtud de este requerimiento, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles considerando lo manifestado en el artículo 3, de la Ordenanza No. 106-2020-AHC de fecha 03 de diciembre de 2020, procedió a revisar y analizar los requisitos enviados por las diferentes dependencias metropolitanas, elaborando el proyecto de Resolución que establece los requisitos para la venta directa en asentamientos humanos de hecho y consolidados dentro de bienes inmuebles de propiedad municipal.

Finalmente, considerando que los procedimientos de asentamiento humanos de hecho y consolidados se aprueban con fines de interés social, la exigibilidad de solicitar como requisito el: "*Certificado del Registro de la Propiedad de que no posee otro bien en el cantón Quito*"; se expone como insumo a ser considerado o no, como requisito a exigir a los posibles beneficiarios dentro del proceso de compra-venta.

7. FIRMAS DE RESPONSABILIDAD

	Aprobado por:	Revisado por:	Elaborado por:	Elaborado por:
Firma				
Nombre	Ing. Carlos Yépez Díaz	Mgs. Karla Ortega Espín	M. Arch. Orlando Quenguán Díaz	Abg. Andrés Villalba B.
Fecha	21/03/2023	21/03/2023	21/03/2023	21/03/2023