



**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0347-M**

**Quito, D.M., 20 de octubre de 2023**

**PARA:** Sr. Mgs. David Fabián Paz Viera  
**Administrador Zonal**  
**ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN**

**ASUNTO:** CRITERIO LEGAL

En virtud del oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-2624-O de 27 de junio de 2023, mediante el cual, el Director Metropolitano de Bienes Inmuebles ha dispuesto “*se proceda a remitir a esta Dirección Metropolitana, los respectivos informes técnico, legal y social, en los cuales se viabilice continuar con el procedimiento de venta directa a los posibles beneficiarios de los lotes ubicados en el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Lote A tres-seis (A3-6)*”. Al respecto a usted indico:

**ANTECEDENTES:**

Del Certificado de Gravamen del Registro de la Propiedad, se desprende que el bien número A-3-6, denominado El Bosque, de la Hacienda Tejarnar, situado en la parroquia Pomasqui del cantón Quito, es de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante adjudicación en remate realizada por el Juzgado Primero Especial de Coactiva del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito según acta de remate otorgada por el Juzgado Primero Especial de Coactiva del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de 5 de agosto de 2015, protocolizada el 25 de julio de 2016, ante el Notario Trigésimo Quinto del Distrito Metropolitano de Quito, doctor Santiago Federico Guerrón Ayala, inscrita el 11 de octubre de 2016, el lote de terreno signado con el número A TRES-SEIS (A 3-6) con número de predio 679362, situado en la parroquia Pomasqui, (hoy Calderón), de este Cantón Quito, Provincia de Pichincha.

Con informe Socio Organizativo, Legal y Técnico del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado: Lote A 3-6 “El Bosque” de la hacienda tajamar de 25 de agosto de 2020, el Coordinador de la Unidad Especial de Regula Tu Barrio Calderón señala, indica que se verificó que el predio No. 679362, es propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Así mismo indica que “*se han identificado que dentro del predio denominado Lote A 3-6 “El Bosque” de la hacienda Tajamar, se encuentran actualmente asentadas seis (6) organizaciones sociales:*

Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0347-M

Quito, D.M., 20 de octubre de 2023

No.	NOMBRE DE LAS ORGANIZACIONES SOCIALES
01	COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "TAJAMAR"
02	COMITÉ PROMEJORAS DEL BARRIO VALLE HERMOSO DE EL BOSQUE
03	COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "ECUADOR"
04	COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO "BICENTENARIO"
05	COOPERATIVA DE VIVIENDA "UNIDAD NACIONAL" en proceso de liquidación. COMITÉ PRO MEJORAS "UNIDAD NACIONAL" en la actualidad.
06	COMITÉ PRO MEJORAS "MIRADOR SIMÓN BOLIVAR" (personería jurídica en trámite)

Dentro del informe en mención también se señala que "(...) **Tiempo de Existencia** De la visita en campo "In Situ", efectuada el 14 de julio de 2020 se obtuvo antecedentes proporcionados verbalmente por los representantes y moradores de todas las organizaciones sociales asentadas en el predio, producto del cual se elaboró la ficha de levantamiento de información, evidenciando que el asentamiento **aproximadamente tiene 25 años de existencia**; cabe indicar que, mediante la ejecución de la encuesta se corroboró la información que los moradores del asentamiento en un porcentaje del 81,08% se encuentran habitando por más de 5 años y el 18, 92% menos de 5 años (...)"

Luego de trámite interno y con la documentación pertinente para estos casos, con Ordenanza Nro. **106-2020-AHC de 03 de diciembre de 2020**, el **Concejo Metropolitano de Quito** ha reconocido y aprobado el fraccionamiento del predio No. 679362, sus vías, identificar y delimitar las áreas verdes, comunales, áreas municipales /afectaciones y mantener su zonificación; sobre la 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, ubicado en la parroquia Calderón.

El artículo 26 de la referida Ordenanza señala "*De la transferencia de los lotes producto del presente fraccionamiento. - 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, se realizó una reforma a la Ordenanza Nro. **106-2020-AHC de 03 de diciembre de 2020**.

**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0347-M**

**Quito, D.M., 20 de octubre de 2023**

El 10 de abril de 2023, se realiza la Fe de erratas Nro. 001-2023, mediante el cual indica *“artículo único.- En el artículo 25, de la Ordenanza No. 179-2022-AHHC, “Ordenanza reformativa a la Ordenanza No. 106-2020-AHC, sancionada el 03 de diciembre de 2020, que reconoció y aprobó el fraccionamiento del predio Nro. 679362, sobre el que se encuentra el asentamiento humano de hecho y consolidado de interés social denominado Lote ATRES-SEIS (A3-6), “El Bosque”, de la Hacienda Tajamar, parroquia Calderón, sustitúyase la frase “la valoración de los lotes de terreno se realizará a través de venta directa” por la siguiente: “la valoración de los lotes de terreno para la transferencia de dominio”.*

El Manual Procesos de Venta Directa y Titularización de Propiedad signado con el Código: AGR-GBI-SAP01, en la Descripción de Procedimiento, en la actividad Nro. 9, en su parte pertinentes señala: *“Se solicita a la DMGBI el inicio del proceso de venta directa de los predios entregados”.*

En la actividad Nro. 10 del referido Manual, indica *“La DMGBI como ente requirente y ejecutor del proceso de venta directa solicita la emisión de los informes social, técnico y legal a la Administración Zonal, quien dispone a sus entidades subalternas la elaboración de los informes (...)”.*

En el punto 2 denominado Lineamientos y políticas, en su parte pertinente señala: *“Para la emisión del informe social, legal y técnico, la Administración Zonal debe cumplir las siguientes fases:*

*FASE I: Planificación y socialización: La AZ elaborará la planificación y realizará las socializaciones necesarias en territorio a los moradores en el AHHYC con la enunciación de los requisitos para iniciar la identificación de los posibles beneficiarios.*

*FASE II: Entrega recepción de requisitos: entrega de requisitos por parte de los posibles beneficiarios a la AZ.*

*FASE III: Procesamiento de la información: La AZ con apoyo de los mecanismos en Derecho, procederá a analizar y determinar a los beneficiarios de la venta directa para la emisión del informe social correspondiente*

*FASE IV: Emisión del informe técnico.- Se determinará los predios sujetos a ser transferidos y que no sean a futuro una necesidad para el GAD, así como establecer los lotes que no cuenten con riesgo para la comunidad, podrá utilizarse como antecedente los informes de la Ordenanza Metropolitana o Plan Parcial correspondiente.*

*FASE V: Informe legal: Documento que emite la factibilidad del proceso e insumo para la suscripción de la o el Administrador Zonal.*

*FASE VI: Consolidación del Informe: Con fundamento a los informes constantes en las fases III, IV y V, se consolida el informe social, legal y técnico suscrito*

**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0347-M**

**Quito, D.M., 20 de octubre de 2023**

*por la señora o señor Administrador Zonal.”.*

Con oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-2624-O de 27 de junio de 2023, el Director metropolitano de Bienes Inmuebles solicita que, *“una vez que se haya realizado el procedimiento de validación requerido en el Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-2537-O de fecha 23 de junio de 2023, se proceda a remitir a esta Dirección Metropolitana, los respectivos informes técnico, legal y social, en los cuales se viabilice continuar con el procedimiento de venta directa a los posibles beneficiarios de los lotes ubicados en el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Lote A tres-seis (A3-6)”.*

Con oficio Nro. GADDMQ-AZCA-2023-2416-O de 14 de julio de 2023 el Administrador Zonal de Calderón solicitó al Administrador General, *“se sirva instruir a esta Administración Zonal, respecto de los medios de verificación que serán utilizados para el proceso de validación de los listados de los poseionarios que son parte de la Ordenanza Metropolitana de Regularización No. 106-2020-AHC, sancionada el 03 de diciembre de 2020, que regula el procedimiento en referencia, los cuales serán utilizados dentro del procedimiento de validación mencionado”.*

Con oficio Nro. GADDMQ-AG-2023-0709-O de 17 de julio de 2023, el Administrador General solicitó criterio legal al Subprocurador Metropolitano.

Con oficio Nro. GADDMQ-AG-2023-0723-O de 19 de julio de 2023, el Administrador General instruyó al Administrador Zonal de Calderón sobre los medios de verificación.

Mediante Acta de Proceso para Levantamiento de Información Lote a 3-6 de 25 de julio de 2023, se estableció el procedimiento y el cronograma para el cumplimiento de las fases establecidas en el Manual Procesos de Venta Directa y Titularización de Propiedad signado con el Código: AGR-GBI-SAP01 y oficio Nro. GADDMQ-AG-2023-0723-O.

**BASE LEGAL:**

El artículo 226 de la Constitución reconoce el principio de legalidad para las actuaciones de la administración pública, indicando lo siguiente: *“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 de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tienen

**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0347-M**

**Quito, D.M., 20 de octubre de 2023**

facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

El artículo 87, literal 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.*

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."*

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

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 poseedores del predio.*

La Ley de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito en su artículo 10 indica que son el Alcalde Metropolitano dentro de sus atribuciones *podrá delegar las facultades y atribuciones que le corresponden como jefe de la administración, al Administrador General, a los administradores zonales y a los directores generales en el ámbito de su respectiva competencia.*

El artículo 14 de Ley de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito indica que como funciones del Administrador General son: 2) *Conocer asuntos y expedir resoluciones comprendidos en la delegación que el Alcalde le haya conferido y 3) Coordinar acciones entre las dependencias de la administración distrital, especialmente con los administradores zonales, para obtener el mejor aprovechamiento de los recursos y la elevación de la eficiencia de los servicios distritales.*

**ANALISIS:**

En virtud del oficio Nro. GADDMQ-AG-2023-0723-O, el Administrador General, ha dispuesto que se solicite los siguientes documentos:

*"8. En este sentido, considerando que el artículo 26 de la Ordenanza No.*



**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0347-M****Quito, D.M., 20 de octubre de 2023**

*106-2020-AHHC dispuso que la transferencia de dominio de los lotes de terreno del Lote A3-6 se realizaría mediante “venta directa”, resulta necesario considerar que, para verificar los listados enviados por la UERB, se debe contar con los siguientes medios de verificación que servirán de sustento para que la Administración Zonal Calderón proceda a realizar el procedimiento de adjudicación de los lotes:*

*(i) Planillas de servicio básico (agua, luz, telef.); y*

*ii) Declaración Juramentada que indique, por lo menos (a) la voluntad de adquirir el bien, (b) el número de lote y el número de predio en el que se encuentra (c) el compromiso de pago, (d) el tiempo de permanencia en el bien y (e) que no se encuentra inmerso en procesos judiciales sobre la posesión o adquisición del bien”.*

Con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2023-1003-M de 18 de octubre de 2023, la Directora de Gestión del Territorio ha cumplido con lo señalado en la Fase IV del referido Manual, para lo cual adjunta el Informe Nro. AZC-DGT-UTV-IVD-2023-001, de 17 de octubre de 2023, suscrito por el Jefe de la Unidad de Territorio y Vivienda, en el cual ha determinado los predios sujetos a ser transferidos y que no sean a futuro una necesidad para el GAD, y los lotes que no cuenten con riesgo para la comunidad, por lo que ha concluido “De acuerdo a Ordenanza No. 179-2022-AHHC, del 31 de agosto de 2022, que reforma a la Ordenanza Nro. 106-2020-AHC del 03 de diciembre de 2020; se ha obtenido las especificaciones técnicas del AHHYC denominado LOTE A3 -6. A partir de estas ordenanzas, la Dirección Metropolitana de Catastro procedió a la generación de 87 predios municipales, correspondientes a Áreas verdes, áreas comunales, quebradas abiertas y quebradas rellenas. Asimismo, la Dirección Metropolitana de Catastro procedió a la generación de 889 predios individuales. En virtud de los informes de riesgos y la clasificación de los mismos se ha determinado los lotes de MUY ALTO RIESGO NO MITIGABLE (63), que no son sujetos de venta y por lo cual no se ha generado los predios de dichos lotes por parte de la DMC. De esta manera, se determina que los lotes susceptibles a la venta son aquellos que han sido catastrados con número de predio individual, toda vez que hayan cumplido con las observaciones emitidas por parte de la Secretaria General de Seguridad y Gobernabilidad, conforme lo establece la ordenanza No. 179-2022-AHHC en su artículo 27. Tomando en cuenta las consideraciones expuestas en los párrafos anteriores la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Calderón emite CRITERIO TECNICO FAVORABLE para la continuación del proceso de VENTA DIRECTA Y TITULARIZACIÓN DE PROPIEDAD DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO LOTE A3-6 “EL BOSQUE” DE LA HACIENDA TAJAMAR”.

Así mismo, de acuerdo a lo señalado en el informe social Nro. DGPD-001-2023 de 20 de octubre 2023, adjunto al memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGPD-2023-0898-M de 20 de octubre de 2023, la Directora de Gestión Participativa ha cumplido con lo establecido en la Fase III del Manual Procesos de Venta Directa y Titularización de Propiedad

## Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0347-M

Quito, D.M., 20 de octubre de 2023

signado con el Código: AGR-GBI-SAP01, en el cual indica “(...) Dentro de esta verificación se puede observar que, **SI CUMPLEN** con los requisitos solicitados un total **353** carpetas ingresadas, mismas que constan en los listados de socios que fueron remitidos con oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-2537-O de 23 de junio de 2023, por parte del Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, de esta forma se puede continuar con el proceso de venta directa.

También se verifica en la celda **NO CUMPLEN** hay un total de **541** carpetas ingresadas, las cuales los poseionarios no constan en los listados de socios que fueron remitidos con oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-2537-O de 23 de junio de 2023, por parte del Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, además no se entregan los requisitos necesarios, por tal motivo, **NO CUMPLEN** para continuar con el proceso de la venta directa.

Además, se agrega una celda donde se colocan los predios que están en zona de riesgo que son **106** lotes que deben ser evaluados por la unidad de Seguridad para seguir con el proceso pertinente.

A través de Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-3475-O con fecha 29 de agosto de 2023, suscrito por el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz Director Metropolitano Dirección Metropolitana De Gestión De Bienes Inmuebles, en el cual se menciona “el Comité Pro-Mejoras del Barrio Nueva Esperanza Dos, el cual ha manifestado que no se encuentran asociadas a las organizaciones sociales que inicialmente impulsaron el proceso de regularización del Lote A3-6, lo cual fue puesto en su conocimiento en el oficio antes mencionado”.

Al respecto se pone en su conocimiento que se receptaron todas las carpetas ingresadas dentro de los plazos establecidos, y al momento de la verificación se identifica los siguientes barrios: Comité Pro-mejoras Nueva Esperanza Dos, Nuevo Ecuador, El Sol, los que suman un total de 100 carpetas. Los barrios mencionados no constan en los listados remitidos con oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-2537-O de 23 de junio de 2023, por parte del Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, además no se entregan los requisitos necesarios, por tal motivo, **NO CUMPLEN** para continuar con el proceso de la venta directa.

En las observaciones que se plantean son:

- El socio no tiene una cartilla de luz, de agua o teléfono.
- No tiene el número de predio por estar en zona de Riesgo mitigable y no mitigable.
- En la declaración Juramentada no se menciona:
- “**QUE NO SE ENCUENTRA INMERSO EN PROCESOS JUDICIALES SOBRE LA**

**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0347-M**

**Quito, D.M., 20 de octubre de 2023**

**POSESIÓN O ADQUISICIÓN DEL BIEN”**

- *No se establece el Tiempo de Permanencia (posesión) en el bien.*
- *No se coloca el compromiso de pago (compra)*
- *No se coloca la voluntad de adquirir el bien*

**CASUÍSTICA:**

1. *Existen personas que no presentan cartilla de servicios básicos.*
2. *se entregaron carpetas de dos barrios que no forman parte de los barrios remitidos en los listados de socios con oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-2537-O de 23 de junio de 2023, por parte del Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, Barrio Nuevo Ecuador y barrio Nueva Esperanza 2.*
3. *Existen declaraciones juramentadas que se repiten el número de predio.*
4. *Se acercaron personas vinculadas a los barrios del Lote A 3 -6, que no presentaron la documentación dentro del plazo establecido en el cronograma previamente aprobado.*
5. *Algunas declaraciones juramentadas no se establecen el tiempo de permanencia en el bien, por lo que no se puede verificar el tiempo, por tal motivo, incumple con lo requerido en los requisitos (...).”*

Por lo que concluyó *“Una vez realizada la verificación de la información ingresada con los requisitos dispuestos por el Sr. Christian Mauricio Cruz Rodríguez ADMINISTRADOR GENERAL ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, en cumplimiento a la FASE III del Manual Procesos de Venta Directa y Titularización de Propiedad signado con el Código: AGR-GBI-SAP01, se concluye que se ha procedido conforme lo establece la normativa metropolitana, por lo que se emite criterio favorable para continuar con el proceso de venta”*.

Y recomendó *“Es necesario realizar un segundo llamado para el proceso de la venta directa, por el hecho, que no todos los beneficiarios entregaron la documentación. Al momento de la entrega de documentación existen personas que, si están registrados en los listados de socios que fueron remitidos con oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-2537-O de 23 de junio de 2023, por parte del Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, pero no entregan una cartilla de servicios básicos o justifican con un solo medidor, por lo que se sugiere realizar otro método de verificación. Se solicita directrices respecto a las declaraciones juramentadas que no se establece el*



**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0347-M**

**Quito, D.M., 20 de octubre de 2023**

*tiempo de permanencia del bien.*

*Se sugiere emitir directrices del procedimiento por parte de esta administración zonal, sobre las personas que presentan declaraciones juramentadas de un mismo predio”.*

**CONCLUSIÓN:**

Por lo señalado, y en cumplimiento a la FASE V del Manual Procesos de Venta Directa y Titularización de Propiedad signado con el Código: AGR-GBI-SAP01, una vez que se cuenta con los informes social y técnico, se verifica que se ha procedido conforme lo establece la normativa metropolitana, por lo que se emite criterio legal favorable para continuar con el proceso de venta conforme lo establecido en el artículo 26 Ordenanza Nro. 106-2020-AHC de 03 de diciembre de 2020.

Lo que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Abg. Lorena Elizabeth Donoso Rivera  
**SUBPROCURADORA ZONAL  
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN-DIRECCIÓN ASESORIA  
JURÍDICA-SUBPROCURADURÍA**

Referencias:

- GADDMQ-AZCA-DGPD-2023-0898-M

Anexos:

- consolidado datos completo LOTE A 3 6 (ANEXO 6).xlsx
- ANEXO 5 .pdf
- ANEXO 4.PDF
- ANEXO 3 Presentación Lote A36.pdf
- ANEXO 2.PDF
- ANEXO 1.PDF
- INFORME SOCIAL LOTE A 3 6-signed-signed.pdf
- 001\_informe\_de\_venta\_directa\_lote\_a3-6\_16.10.23\_(1).pdf
- GADDMQ-AZCA-DGT-2023-1003-M.pdf



**Memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0347-M**

**Quito, D.M., 20 de octubre de 2023**

Copia:

Sra. Monica Elizabeth Mena Paez

**Servidora Municipal 2**

**ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN-DIRECCIÓN ASESORIA  
JURÍDICA-SUBPROCURADURÍA**

Sra. Lcda. Ana María Lomas Guiz

**Directora De Gestión Participativa Del Desarrollo**

**ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN - DIRECCIÓN DE GESTIÓN PARTICIPATIVA  
DEL DESARROLLO**

Sra. Mgs. Jessica Isabel Castillo Rodriguez

**Directora de Gestión del Territorio**

**ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN - DIRECCION DE GESTIÓN DEL  
TERRITORIO**

