

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1493-O

Quito, D.M., 03 de abril de 2024

Asunto: Informe Legal Venta Directa y Titularización Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Denominado Lote A3-6 Hacienda Tajamar. EXP. Pm No. 2023-02841

Señora Doctora
Libia Fernanda Rivas Ordóñez

Secretaria General

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

En su Despacho

De mi consideración:

En relación con el oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1428-O de 19 de marzo de 2024, suscrito por el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, quien solicita se proceda con la elaboración del respectivo informe legal respecto de la venta directa y titularización de 152 predios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Lote A 3-6, hacienda Tajamar, presento el siguiente informe jurídico:

1. Competencia

Se emite el presente informe de conformidad con el oficio No. 010/FAS, de 01 de septiembre de 2023, en la que el señor Procurador Metropolitano delegó a la Subprocuradora Metropolitana de Asesoría de Uso y Ocupación del Suelo “Preparar y emitir criterios e informes legales presentados a conocimiento de la Procuraduría Metropolitana, que tengan relación con el uso y ocupación del suelo”. En concordancia con lo establecido en los artículos 49 y 69 número 1, del Código Orgánico Administrativo; además del artículo 11 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; y, las Resoluciones Nos. ADMQ 003-2023 y ADMQ 004-2023 de 14 y 15 de mayo de 2023, suscritas por el Alcalde Metropolitano.

2. Antecedentes

1. Del Certificado de Gravamen del Registro de la Propiedad que se adjunta, se desprende que los LOTES DE TERRENO 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1493-O

Quito, D.M., 03 de abril de 2024

261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621 A, 622 A, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077 y 1078, producto del fraccionamiento de la PARTE SOBRANTE del lote de terreno signado con el Numero A TRES-SIES (A- 3-6), denominado el Bosque, de la Hacienda Tajamar, situado en la parroquia de Pomasqui de este cantón, es de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1493-O

Quito, D.M., 03 de abril de 2024

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.

2. El 03 de diciembre de 2020, el Concejo Metropolitano de Quito, expide 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.

3. Mediante Ordenanza No. 179-2022-AHHC sancionada el 31 de agosto de 2022, el Concejo Metropolitano de Quito expidió la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza No. 106-2020-AHC sancionada el 03 de diciembre de 202, 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-Seis (A3-6), "El Bosque", de la Hacienda Tajamar, parroquia Calderón.

3. Informes de la Administración Zonal Calderón, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y Dirección Metropolitana de Catastro

1. Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZCA-2023-3933-O de 01 de noviembre de 2023, el Administrador Zonal de Calderón, Mgs. David Fabián Paz Viera, concluyó:

"[...] en cumplimiento del Manual Procesos de Venta Directa y Titularización de Propiedad signado con el Código: AGR-GBI-SAP01, y en mi calidad de Administrador Zonal ratifico los criterios técnico, social y legal emitidos por las Direcciones de esta Administración Zonal".

2. Con fecha 17 de octubre de 2023, el Arq. Santiago Durango, Responsable de la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Zonal Calderón emitió su informe Técnico de Venta Directa y Titularización de Propiedad LOTE A3-6 No. AZC-DGT-UTV-IVD-2023-001, en el cual señaló:

"[...] GENERACIÓN DE PREDIOS MUNICIPALES

Con código STHV-DMC-UCE-2022-1951, la Dirección Metropolitana de Catastro de la STHV emite el INFORME DE EMISIÓN DE NÚMEROS DE PREDIOS Y CLAVES CATASTRALES DE LAS ÁREAS VERDES, ÁREA COMUNAL Y ÁREAS MUNICIPALES DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO LOTE A3-6 "EL BOSQUE" DE LA HACIENDA TAJAMAR.

Del informe en mención se desprende la siguiente tabla de predios municipales generados:

AREAS VERDES: 22

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1493-O

Quito, D.M., 03 de abril de 2024

AREA COMUNAL: 1
QUEBRADAS ABIERTAS: 15
QUEBRADAS RELLENAS: 49
TOTAL PREDIOS: 87

GENERACION DE PREDIOS INDIVIDUALES

Con código STHV-DMC-UCE-2022-2352, la STHV emite el **INFORME DE EMISIÓN DE NÚMEROS DE PREDIOS Y CLAVES CATASTRALES INDIVIDUALES DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO LOTE A TRES-SEIS "EL BOSQUE" DE LA HACIENDA TAJAMAR.**

Del referido informe se desprende que se procedió con el egreso del predio global No. 679362, en el Sistema Catastral SIREC-Q, y se procedió con el ingreso al Sistema Catastral de un total de **889 lotes** que conforman el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Lote A3-6 "El Bosque" de la Hacienda Tajamar.

CONCLUSIÓN:

De acuerdo a Ordenanza No. 179-2022-AHHC, del 31 de agosto de 202, 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 numero de predio individual, toda vez que hayan cumplido con las observaciones emitidas por parte de la Secretaría 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 [...]**

3. Mediante Informe Social Nro. DGPD-001-2023 de 20 de octubre de 2023, la Licenciada Ana María Loma, Directora de Gestión Participativa de la Administración Zonal Calderón, manifestó:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1493-O

Quito, D.M., 03 de abril de 2024

[...] 3. Desarrollo

El presente tiene como objetivo cumplir con lo señalado en las fases I, II y III del punto 2 denominado Lineamientos y políticas del Manual Procesos de Venta Directa y Titularización de Propiedad signado con el Código: AGR-GBI-SAP01; en virtud de aquello, se procede a levantar la información sobre el proceso de venta directa de los lotes singularizados producto del Lote A 3-6.

Para la implementación de las directrices por parte de la Administración General con oficio Nro. GADDMQ-AG-2023-0723-O, se reúnen los funcionarios: Ms. David Paz Viera Administrador Zonal de Calderón; Ab. Lorena Donoso Rivera Directora de Asesoría Legal de la AZCA; Lcda. Ana María Lomas, Directora de Gestión Participativa y Desarrollo de la AZCA. Quienes suscriben el “Acta Proceso Para levantamiento de Información Lote A 3-6”

Se establece un Cronograma de Trabajo para el Lote A3-6, para la Fase I del referido Manual que señala “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 beneficiario”, en concordancia con el punto 1 titulado Socialización y capacitación a dirigentes: donde se realiza una socialización y capacitación con los dirigentes de los 6 Comités Pro Mejoras, con sus respectivos listados de socios que se ha remitido a través de Oficio Nro. GADDMQ-AG-2023-0723-O por parte del Administrador General. (ANEXO I)

La socialización y capacitación se realizó por parte de la Dirección de Territorio y Gestión Participativa de la Administración Zonal de Calderón, a los dirigentes de los Comités Pro Mejoras, en las fechas del 8 al 16 de agosto del 2023 (Anexo 2) en las instalaciones de la Administración Zonal de Calderón.

En la socialización se hace la entrega una copia del plano aprobado con los números de lotes correspondientes a su barrio, y se les envía de manera electrónica a sus correos y por chats de whatsapp un archivo pdf donde constan los números de predios, con la presentación power point de la socialización, se remite a través de sus correos electrónicos y por chats de whatsapp.

En la socialización los dirigentes de cada Comité Promejoras, se comprometen en socializar a los vecinos los requisitos e indicar el número de lote y predio a los poseionarios de su Comité Pro-Mejoras correspondiente, con los siguientes documentos para su verificación:

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.

Para el cumplimiento del proceso de socialización, ésta también se la realizó, a través de la radio Comunitaria CERO LATITUD el 18 de agosto de 2023, donde el Mgs. David Paz Viera, da a conocer que para la verificación de los listados entregados por la Administración General del GAD del Distrito Metropolitano de Quito, se realiza a través de la recepción de las carpetas con su

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1493-O

Quito, D.M., 03 de abril de 2024

respectiva documentación a partir del 23 de agosto, con los requisitos que fueron socializados a los dirigentes de cada Comité Promuevas establecidos en el Lote A 3-6. (Anexo 3)

Una vez que se realizaron las capacitaciones y socializaciones, la dirección de Gestión Participativa inicia con la recepción de las carpetas y documentación con el siguiente cronograma:

FECHA DE ENTREGA REQUISITOS LOTE A 3 - 6 COMITES PRO-MEJORAS			
N.-	DIA	FECHA	LOTE
1	MIÉRCOLES	23 de agosto	1-110
2	JUEVES	24 de agosto	111-220
3	VIERNES	25 de agosto	221-330
4	LUNES	28 de agosto	331-440
5	MARTES	29 de agosto	441-550
6	MIÉRCOLES	30 de agosto	551-660
7	JUEVES	31 de agosto	661-770
8	VIERNES	01 de septiembre	771-880
9	LUNES	04 de septiembre	881-990
10	MARTES	05 de septiembre	991-1078
11	MIÉRCOLES	06 de septiembre	OTROS

Una vez suscrita el acta para el levantamiento de información del Lote A 3-6, se planteó que bajo el cronograma de recepción de documentos se recepen cerca de 850 socios en los 10 días, dejando para el ultimo día recibir a las personas que no asistieron el día que les correspondía.

Al momento de dar cumplimiento con la recepción de la documentación se evidencia que es necesario extender el plazo para la entrega, por tal motivo, a través de “Informe de Justificación de Ampliación de Plazo: Fase recepción de documentos”, con fecha 1 de septiembre de 2023, la Lic. Ana María Lomas Directora de Gestión Participativa, menciona:

“durante esta fase de recepción de documentos han surgido varias peticiones por parte de los posibles poseionarios de extender el plazo de tiempo; pues, se han visto en la necesidad de primero realizar poderes especiales y posteriormente los apoderados deben realizar la declaración juramentada y así cumplir con uno de los requisitos establecidos en el oficio No. GADDMQ-AG-2023-0723-O emitido por la Administración General. Así mismo, por la capacidad económica han indicado el pedido de extensión de plazo a fin de que se puedan cumplir con el documento notariado”.

Por lo que, la Directora de Gestión Participativa plantea la siguiente reforma del cronograma establecido:

- Recepción de documentos: 23 de agosto al 27 de septiembre
- Cotejamiento de información: 28 de septiembre al 4 de octubre
- Elaboración del informe social, jurídico y de territorio: 5 al 19 de octubre
- Socialización de los resultados: 20 al 27 de octubre
- Presentación de impugnaciones: 30 de Octubre al 1 de Noviembre

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1493-O

Quito, D.M., 03 de abril de 2024

- Resolución de impugnaciones: 2 al 7 de noviembre
- Entrega del SITRA con los resultados de la Verificación 8 de noviembre.

Lo que ha sido autorizado con sumilla inserta en el mencionado documento por el Administrador Zonal. (**Anexo 4**)

Una vez concluido el proceso de recepción de la documentación requerida para el procedimiento de venta directa de posibles beneficiarios del Asentamiento Humano de hecho y consolidado Lote A 3- 6, se da inicio a la FASE II del Manual Procesos de Venta Directa y Titularización de Propiedad signado con el Código: AGR-GBI-SAP01, por lo que, se procede al cotejamiento de la información ingresada con 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.

Se revisaron los listados ingresados de los 6 Comités Pro mejoras:

- 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 COMITÉ PRO MEJORAS “UNIDAD NACIONAL”
- 06 COMITÉ PRO MEJORAS “MIRADOR SIMÓN BOLIVAR”

Se evidencia que en el listado del COMITÉ PRO MEJORAS DEL BARRIO “ECUADOR”, los listados enviados no estaban completos, faltando fojas; por lo que con oficio Nro. GADDMQ-AZCA-2023- 3121-O de 6 de septiembre de 2023, el Administrador Zonal solicita “se pueda remitir a esta entidad la documentación completa del listado del Barrio Ecuador, para realizar la verificación de los poseesionarios del Lote A 3-6”, al Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz Director Metropolitano DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES, y al Arq. Alfonso Bolívar Guayacundo Director Ejecutivo SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO.

El Arq. Alfonso Bolívar Guayacundo Director Ejecutivo SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA- UNIDAD ESPECIAL REGULA TU BARRIO, a través de oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-1300-O, de 12 de septiembre de 2023 se adjunta documentación correspondiente al Barrio Ecuador en donde consta el “Oficio Nro. MIDUVI-CGJ-2017- 2122-O, Quito, D.M., 28 de agosto de 2017”.

El criterio Propuesto para la recepción de documento fue emitido a través de Oficio Nro. GADDMQ-AG-2023-0723-O con fecha 19 de julio de 2023, para lo cual, desde la Administración Zonal de Calderón se realiza un formato de Acta Entrega – Recepción de documentos. (**Anexo 5**)

Una vez realizado el procesamiento de la información ingresada con los requisitos solicitados se encuentran los siguientes resultados:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1493-O

Quito, D.M., 03 de abril de 2024

LOTE A36				
TOTAL DE CARPETAS LOTE A 3-6	SI CUMPLEN	NO CUMPLEN	ZONA DE RIESGO (MITIGABLE / NO MITIGABLE)	
Barrio Ecuador	50	205	300	55
Barrio Valle Hermoso del Bosque	89	62	27	2
Barrio Unidad Nacional	14	71	75	11
Barrio Tajamar	11	6	116	31
Barrio Bicentenario	6	0	13	2
Barrio Simón Bolívar	28	15	10	5
TOTAL	89	353	541	106
En el siguiente cuadro encontraremos el total de carpetas receptadas y clasificadas por barrios del LOTE A36				

En base a las 6 organizaciones de los Comités Promejoras que constan en la ordenanza de regularización, se recibieron un total de 894 carpetas (ANEXO 6).

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.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1493-O

Quito, D.M., 03 de abril de 2024

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 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

CASUISTICA:

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.

4. Conclusión:

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 [...]”

4. La Abg. Lorena Elizabeth Donoso Rivera, Subprocuradora de la Administración Zonal Calderón, mediante memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0347-M de 20 de octubre de 2023, emitió el siguiente criterio jurídico:

“[...] **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

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1493-O

Quito, D.M., 03 de abril de 2024

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. [...]"

5. Con fecha 01 de noviembre de 2023, la Licenciada Ana María Loma, Directora de Gestión Participativa de la Administración Zonal Calderón emitió el Informe Social Nro. DGPD-002-2023 de 1 de noviembre de 2023, el cual indicó:

"[...] 3. Desarrollo

*Se establece un Cronograma de Trabajo para el Lote A3-6, para la Fase I del referido Manual que señala "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 beneficiario", en concordancia con el punto 1 titulado **Socialización y capacitación a dirigentes**: donde se realiza una socialización y capacitación con los dirigentes de los 6 Comités Pro Mejoras, con sus respectivos listados de socios que se ha remitido a través de Oficio Nro. GADDMQDMMGBI-2023-2537-O de fecha 23 de junio de 2023 enviado por el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes I(ANEXO I)...*

Al momento de dar cumplimiento con la recepción de la documentación se evidencia que es necesario extender el plazo para la entrega, por tal motivo, a través de "Informe de Justificación de Ampliación de Plazo: Fase recepción de documentos", con fecha 1 de septiembre de 2023, la Lic. Ana María Lomas, Directora de Gestión Participativa, menciona:

"durante esta fase de recepción de documentos han surgido varias peticiones por parte de los posibles poseedores de extender el plazo de tiempo; pues, se han visto en la necesidad de primero realizar poderes especiales y posteriormente los apoderados deben realizar la declaración juramentada y así cumplir con uno de los requisitos establecidos en el oficio No. GADDMQ-AG-2023-0723-O emitido por la Administración General. Así mismo, por la capacidad económica han indicado el pedido de extensión de plazo a fin de que se puedan cumplir con el documento notariado".

Por lo que, la Directora de Gestión Participativa plantea la siguiente reforma del cronograma establecido:

- Recepción de documentos: 23 de agosto al 27 de septiembre*
- Cotejamiento de información: 28 de septiembre al 4 de octubre*
- Elaboración del informe social, jurídico y de territorio: 5 al 19 de octubre.*
- Socialización de los resultados: 20 al 25 de octubre*
- Presentación de impugnaciones: 26 al 30 de octubre*
- Resolución de impugnaciones: 31 de octubre*
- Entrega del SITRA con los resultados de la Verificación: 1 de noviembre 2023...*

Con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0347-M la abg. Lorena Donoso, Subprocuradora Zonal concluye que "en cumplimiento a la FASE V del Manual Procesos de Venta

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1493-O

Quito, D.M., 03 de abril de 2024

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”

En continuidad conforme al Acta de Proceso para Levantamiento de Información de Lote A-36 en su punto 6. “Publicación del extracto de los 3 informes y socialización de los resultados” y conforme al Manual de Subprocesos: venta directa y titularización de propiedad en su numeral 11, actividad notificar y publicar el informe social, legal y técnico, esta entidad “realiza la notificación y publicación en la prensa del extracto del informe social, legal y técnico (...) y adicional se realiza la respectiva socialización a los posibles beneficiarios” en cumplimiento a lo expuesto el Mgs. David Paz, Administrador Zonal, realiza una reunión con los dirigentes de los Comités Promejoras del Lote A 3-6, y a la vez se realiza la publicación en el Diario Metro Ecuador. (ANEXO 7).

Posteriormente en cumplimiento con el punto 7 del acta de Proceso para Levantamiento de Información de Lote A 3-6 “presentación de impugnaciones” y según el numeral 12 del Manual de Subprocesos: venta directa y titularización de propiedad “en el caso de existir observaciones respecto al informe social, legal y técnico, el beneficiario que se crea afectado, puede realizar una argumentación con fundamentos de hecho y derecho en base a la información publicada, para lo cual, presenta la debida documentación en las ventanillas de la Administración Zonal” ante lo señalado la Dirección de Gestión Participativa acoge las impugnaciones realizadas por los posibles beneficiarios subsanando e incorporando la información necesaria para el informe final.

Una vez concluido la fase de impugnaciones, se emite los siguientes resultados:

LOTE A36					
TOTAL DE CARPETAS	SI CUMPLEN	PORCENTAJE SI CUMPLEN	NO CUMPLEN		
					ZONA DE RIESGO
Barrio Ecuador	505	248	49%	257	66
Barrio Valle Hermoso del Bosque	90	70	78%	20	2
Barrio Unidad Nacional	150	91	61%	59	16
Barrio Tajamar	116	0	0%	116	54
Barrio Bicentenario	28	16	57%	12	5
Barrio Simón Bolívar	10	1	10%	9	5
TOTAL	899	426	47%	473	

En base a las 6 organizaciones de los Comités Promejoras que constan en la ordenanza de regularización, y una vez revisadas las carpetas entregadas, se recibieron un total de 899 carpetas (ANEXO 8).

Después de esta fase de impugnación se verifica que 426 beneficiarios, SI CUMPLEN esto

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1493-O

Quito, D.M., 03 de abril de 2024

representa el **47%** de carpetas ingresadas con los requisitos solicitados, 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, confirmando que se puede continuar con el proceso de venta directa.

También se constata que un total de **473** carpetas **NO CUMPLEN**, pues 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.

Finalmente, con las observaciones realizadas por los posibles beneficiarios se determina que **148** predios están en zona de riesgo, los mismo que deben ser evaluados por la unidad de Seguridad para seguir con el proceso pertinente.

4. Conclusión:

Una vez culminado con lo solicitado en el Manual de Subprocesos: venta directa y titularización de propiedad en su numeral 13 “actividad: Actualizar informe social, legal y técnico. Se emite el informe social, legal y técnico final con criterio favorable para la venta, que cuenta con las observaciones planteadas por los moradores” y subsanadas las observaciones presentadas por los ciudadanos, se emite el criterio favorable para continuar con el proceso de venta directa, establecida según los requisitos dispuestos por el Sr. Christian Mauricio Cruz Rodríguez, Administrador General del GAD del Distrito Metropolitano De Quito [...]”

6. El Mgs. David Fabián Paz Viera, Administrador Zonal de Calderón, mediante oficio Nro. GADDMQ-AZC-2024-0142-O de 17 de enero de 2024, señaló:

“[...] **CONCLUSIÓN:**

Por lo señalado, en cumplimiento a lo solicitado en el Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-5239-O de noviembre 30 de 2024 suscrito por el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano Dirección Metropolitana De Gestión De Bienes Inmuebles y conforme lo establece el Manual Procesos de Venta Directa y Titularización de Propiedad, en mi calidad de Administrador Zonal ratifico los criterios técnico, social y legal emitidos por las Direcciones de esta Administración Zonal”.

7. Mediante Informe Social Nro. DGPD-003-2024 de 16 de enero de 2024, el Licenciado Javier Cañar, Director Zonal de Participación Ciudadana de la Administración Zonal Calderón, indicó:

“[...] **3. Desarrollo**

El presente tiene como objetivo cumplir con lo señalado en las fases I, II y III del punto 2 denominado Lineamientos y políticas del Manual Procesos de Venta Directa y Titularización de Propiedad signado con el Código: AGR-GBI-SAP01; en virtud de aquello, se procede a levantar la

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1493-O

Quito, D.M., 03 de abril de 2024

información sobre el proceso de venta directa de los lotes singularizados producto del Lote A 3-6.

Además de dar cumplimiento con lo solicitado en el Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-5239-O de 30 de noviembre de 2023, donde se solicita elaborar los respectivos informes técnicos, legales y sociales.

Al respecto se tienen observaciones que se plantean son:

- Para la venta directa los socios de las organizaciones que conforman el Lote A 3-6, solicitan que exista plazo para cancelar la totalidad del precio de cada predio.
- Existen varios socios que están en dos organizaciones que se detalla en la matriz de Excel remitida por la Unidad Regula Tu Barrio.
- Existen lotes donde los socios que constan en los listados han fallecido, y los actuales poseionarios son familiares, para ello es necesario tener la constancia el acta de defunción.
- En varios lotes se han cedido derechos a otras personas, para ello es necesario tener la constancia que sea definida desde su dirección.

Al respecto se emite los siguientes resultados:

LOTE A 3-6 POSIBLES BENEFICIARIOS VENTA DIRECTA						
ORGANIZACIÓN SOCIAL	TOTAL SOCIOS	# DE SOCIOS CON LOTE Y PREDIO	# SOCIOS EN ZONA DE RIESGO	# SOCIOS NO MITIGABLE	# SOCIOS SIN INFORMACIÓN DE LOS LISTADOS	OBSERVACIONES
BICENTENARIO	28	23	5	0	0	2
TAJAMAR	162	76	43	30	13	6
MIRADOR SIMON BOLIVAR	11	5	5	1	0	0
UNIDAD NACIONAL	131	120	9	0	2	3
VALLE HERMOSO DEL BOSQUE	86	79	0	0	7	0
ECUADOR	577	508	64	0	5	74
TOTAL SOCIOS	995	811	126	31	27	

En base a las 6 organizaciones de los Comités Promejoras que constan en la ordenanza de regularización, y una vez revisado los listados remitidos a través de Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-1966-M el 21 de diciembre de 2023 por la Mgs. Geovanna Alexandra Chávez Cangás Directora Ejecutiva Secretaría General De Coordinación Territorial Y Participación Ciudadana- Unidad Especial Regula Tu Barrio.

Se registran un total de 995 socios que pertenecen al Lote A 3-6 donde 811 socios constan con número de lote y número de predio, también se registra un total de 126 socios en zona de riesgo mitigable, y 31 socios en zona de riesgo no mitigable, además 27 socios de los listados no se obtiene información al respecto de su número de lote y número de predio.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1493-O

Quito, D.M., 03 de abril de 2024

4. Conclusión

Una vez culminado con la verificación listados remitidos a través de Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-1966-M el 21 de diciembre de 2023 por la Mgs. Geovanna Alexandra Chávez Cangás Directora Ejecutiva Secretaría General De Coordinación Territorial Y Participación Ciudadana- Unidad Especial Regula Tu Barrio, se emite criterio FAVORABLE para continuar con el proceso de venta directa, establecida según los requisitos dispuestos por el Sr. Christian Mauricio Cruz Rodríguez, Administrador General del GAD del Distrito Metropolitano De Quito [...]"

8. El Ing. Israel Jiménez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Calderón, con fecha 16 de enero de 2024, emitió su informe Técnico de Venta Directa y Titularización de Propiedad LOTE A3-6 No. AZC-DGT-UGU-IVD-2024-001, en el cual señaló:

"[...] GENERACIÓN DE PREDIOS MUNICIPALES

Con Oficio Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2022-1485-O, del 09 de septiembre de 2022, la Unidad Especial Regula Tu Barrio solicitó a esta Dirección Metropolitana, la Generación de números de predios y claves catastrales para las Áreas Verdes, Comunal y Municipales del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de interés social denominado Lote A TRES-SEIS "El Bosque" de la Hacienda Tajamar, ubicado en la parroquia Calderón.

Con código STHV-DMC-UCE-2022-1951, la Dirección Metropolitana de Catastro de la STHV emite el INFORME DE EMISIÓN DE NÚMEROS DE PREDIOS Y CLAVES CATASTRALES DE LAS ÁREAS VERDES, ÁREA COMUNAL Y ÁREAS MUNICIPALES DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL DENOMINADO LOTE A3-6 "EL BOSQUE" DE LA HACIENDA TAJAMAR.

Del informe en mención se desprende la siguiente tabla de predios municipales generados:

AREAS VERDES:	22
AREA COMUNAL:	1
QUEBRADAS ABIERTAS:	15
QUEBRADAS RELLENAS:	49
TOTAL PREDIOS:	87

GENERACION DE PREDIOS INDIVIDUALES

Con código STHV-DMC-UCE-2022-2352, la STHV emite el INFORME DE EMISIÓN DE NÚMEROS DE PREDIOS Y CLAVES CATASTRALES INDIVIDUALES DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO LOTE A TRES-SEIS "EL BOSQUE" DE LA HACIENDA TAJAMAR.

Del referido informe se desprende que se procedió con el egreso del predio global No. 679362, en el Sistema Catastral SIREC-Q, y se procedió con el ingreso al Sistema Catastral de un total de 889

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1493-O

Quito, D.M., 03 de abril de 2024

lotes que conforman el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Lote A3-6 “El Bosque” de la Hacienda Tajamar...

CONCLUSIÓN:

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 Secretaría 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 [...]*

9. La Abg. Lorena Elizabeth Donoso Rivera, Subprocuradora de la Administración Zonal Calderón, mediante memorando Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0022-M de 16 de enero de 2024, emitió el siguiente criterio jurídico:

*[...] **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.”

10. Mediante Informe Social No. AZCA-DZPD-005-2024 de 08 de febrero de 2024, el Licenciado Javier Cañar, Director Zonal de Participación Ciudadana de la Administración Zonal Calderón, remite el listado de posibles compradores dentro del proceso de venta directa establecido en la

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1493-O

Quito, D.M., 03 de abril de 2024

Ordenanza 106-2020-AHC y manifestó:

[...] 2. Desarrollo

En base a las reuniones mantenidas sobre el listado de los posibles compradores de proceso de venta directa del Lote A 3-6, establecido en la ordenanza 106-2020-AHC.

Desde la Administración zonal de Calderón una vez que se ha realizado la verificación de los listados remitidos por la Unidad Regula Tu Barrio, con Memorando Nro. GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023- 1966-M, de 21 de diciembre de 2023.

Una vez obtenido el área y el Avalúo del terreno, información proporcionada desde la Dirección de Catastros, se precede a poner en conocimiento a un listado de posibles compradores realizado por esta Administración Zonal, donde inicialmente se obtuvo un total de 240 personas, que fueron socializadas en las instalaciones de la administración zonal de Calderón.

Al respecto se tienen observaciones que se plantean son:

- Para la venta directa los socios de las organizaciones, tienen varios cuestionamientos y solicitan que sean aclaradas desde las entidades responsables.
- ¿Qué va a pasar con las personas que no cancelen el valor de los lotes?
- ¿Existe un límite de tiempo para realizar el pago?
- ¿Los lotes que están “invadidos” van hacer desalojados por parte del municipio, antes de la compra-venta?
- Al verificar las áreas de los lotes que han sido catastrados, varias personas manifiestan que los Lotes están “mal medidos”, para esto solicitan que se pueda rectificar las mediciones o realizar una nueva medida de los lotes.
- ¿En base a que parámetro se ha realizado la valoración del precio de los lotes que están en el proceso de venta Directa?
- ¿Qué va a pasar con los lotes que están en zona de riesgo mitigable, y cuando pueden acceder a la compra de los lotes?
- ¿Existe algún beneficio sobre las personas de tercera edad o personas con discapacidad que están por adquirir el lote?
- ¿Una vez que se realice el pago y se tenga la titularidad del lote, los impuestos serán cobrados desde el año siguiente a la compra, o serán retroactivos de las mejoras que se han realizado en el sector?
- Lo moradores solicitan el convenio de pago de los lotes.

Una vez realizada la socialización del área y avalúo del terreno, se emite los siguientes resultados:

No.	NOMBRES	CI	LOTE	PREDIO	OBSERVACIÓN	área de terreno	avalúo terreno
1	JACOME CASTRO JONATHAN PAUL	1720909323669	3747034			207,43	\$ 5.911,86
2	LUPERCIO MOROCHO RAFAEL FERNANDO	0101560597328	3747846			395,08	\$ 14.412,72
3	MARTINEZ GAVILEMA CARMEN DEL ROCIO	0201310950404	3747227			182,13	\$ 6.331,20
4	PANCHI PANCHI NANCY MARGOTH	0502185291104	3746895			196,74	\$ 6.688,27
5	QUISHPE LOPEZ SEGUNDO DELIO	1706583047605	3747659			168,93	\$ 3.654,76
6	PAYON ROJAS LUCY OTILIA	1705826749920	3747579			192,66	\$ 7.252,20
7	IZA RAMIREZ MARIA CARMELINA	0200997433433	3747333			193,82	\$ 6.709,08
8	IZA RAMIREZ MARIA CARMELINA	0200997433491	3747500			196,67	\$ 7.008,73



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1493-O

Quito, D.M., 03 de abril de 2024

Table with columns for ID, Name, ID, ID, Description, and Amount. It lists numerous entries related to property transactions and legal actions in Quito, such as 'SERRANO PUGA MARIA DEL CARMEN con CI:1707539308', 'CHAMORRO BORJA IVAN PATRICIO', and 'LARA MARUJA TERESA'.



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1493-O

Quito, D.M., 03 de abril de 2024

96	MENDEZ LOPEZ ESTUARDO PATRICIO	171162224955	3747080		196,27	\$	6.791,83
97	FLORES FLORES ORLANDO RENE	17158835161047	3747681	VERDEZOTO PEÑAFIEL MONICA ALEXANDRA con CI:1713563904, realiza una cesión de derechos. Además, se manifiesta que pertenece al barrio Ecuador y no al Nuevo Amanecer. Se adjunta documento.	221,86	\$	8.732,63
98	MENDEZ LOPEZ FELIX ANCELMO	1711255412054	3747079		195,25	\$	6.692,97
99	FLORES RODRIGUEZ JAIME AQUILES	1708860703934	3747607		235,93	\$	7.051,12
100	CHECA TITO MARIA ROSA	1001785441024	3747556		211,9	\$	6.871,39
101	ALVARADO RODRIGUEZ ZOILA MERCEDES	1715104178465	3747761		204,43	\$	6.253,51
102	ESCOLA SANDOVAL GONZALO FERNANDO	1003238209060	3747624		208,3	\$	6.757,56
103	PIALES IBAZA JUAN ENRIQUE	1707193445003	3747655		180,17	\$	6.180,46
104	ZAPATA OÑA NORMA SARA	1712353448478	3747867		201,36	\$	6.033,45
105	PROAÑO MALES JOSE RAUL	1723758163086	3747112	SERRANO RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL con CI: 0906839378 realiza una cesión de derechos. Además, se manifiesta mal medido sobre su lote, por parte de catastro. Se solicita revisar por la Dirección de Catastro.	156,91	\$	4.826,24
106	PROAÑO MALES JOSE RAUL	1723758163085	3747107	Se manifiesta mal medido sobre su lote, por parte de catastro.	321,43	\$	10.464,80
107	CHILUIZA ANRANGO ISABEL DEL CARMEN	1711164549861	3747288		201,71	\$	6.087,71
108	TROYA FLORES KATHERINE ARACELY	1727124636906	3747772		212,84	\$	6.516,74
109	ZARATE MARQUEZ STEVE CRISTIAN	17143860571012	3747643		198,25	\$	7.373,12
110	NASPUD SALTOS JAIME RODRIGO	1705970422006	3747122		200,92	\$	5.951,35
111	MEDIAVILLA MALES JAME HERMEL	1718876194452	3747698		195,64	\$	7.658,82
112	TAPIA ARTOS ALIDA OFELIA	1501352793445	3747767		193,77	\$	7.090,53
113	TORRES ESPINOZA ROSA EDILMA	1400963823000	3747955		218,1	\$	6.844,06
114	SALAZAR AUZ MONICA HIPATIA	1001940244893	3747568		247,21	\$	8.310,58
115	SALVAREZ VILLAVICENCIO LUIS HUMBERTO	1703329530246	3748010		258,02	\$	6.293,49
116	SALAZAR SINMALEZA FANNY MERCEDES	2200012975251	3748035		275,74	\$	6.939,96
117	MORALES CESAR ELOY	0500183843201	3747313		199,48	\$	6.990,88
118	QUISHPE FLORES FRANCISCO	1712581493019	3747228		278,62	\$	9.646,38
119	TIGASI PILATASIG MARIA BLANCA	1709084723972	3747837		231,61	\$	8.003,40
120	TIGASI PILATASIG MARIA BLANCA	1709084723971	3747831		201,6	\$	6.593,13
121	ALCIVAR CASTILLO DARINKA MARIVI	2150018014042	3747759		203,68	\$	6.578,46
122	PZMINO REVELO BORYS ROLANDO	1709167710635	3747247		254,4	\$	6.285,33
123	MORAN BONILLA PEDRO	1716662174491	3747385		223,92	\$	7.047,99
124	ACEVEDO MARIANA DEL CARMEN	1707411797597	3747605		187,93	\$	6.390,09
125	ENCARNACION OROZCO PIEDAD MARGARITA	1713382248614	3747971	Entrega un poder a su hermana ENCARNACION OROZCO DOLORES DE JESUS 1002884184, para realizar los trámites. Se adjunta el poder.	215,74	\$	8.154,97
126	OCAMPO GUERRERO ALICIA BEATRIZ	1200660183440	3747378		199,48	\$	8.378,16
127	MUESSES CASTAÑEDA ROSA MERCEDES	1721352126668	3747025		180,61	\$	5.538,13
128	JACOME CASTRO PAOLA FERNANDA	1719735779671	3747047		185,15	\$	7.557,27
129	AGUAVIL CASTAÑEDA LUIS GERMAN	1719834416672	3747053		111,45	\$	10.623,43
130	MOQUERA AMAGUANA MARIO FERNANDO	1712227709670	3747044		232,04	\$	7.225,61
131	BORJA ESPINOZA CARLOS HERNAN	1600402190312	3747185		199,46	\$	6.932,93
132	PILATAXI LUMIQUINGA LUIS OCTAVIO	170731798520	3747359		167,37	\$	5.832,76
133	CHILA SAlDARRIAGA CIRILO GABRIEL	1308335783021	3747014	CEDE DERECHOS A AMPARITO DEL ROCIO PILATAXI, se adjunta la cesión de derechos.	192,26	\$	6.586,44
134	IMBA SANGUÑA ROSA MARIA	1705373916122	3747020		168,75	\$	6.705,96
135	PILCA IMBA JULIO CESAR	1720571387101	3746884		281,27	\$	11.813,34
136	MORALES GONZALEZ JOSE ALDIVIER	1705571600925	3747555	CANDO ZAMBRANO ELBA NOEMI CI: 1700789785, señora cedio sus derechos y se adjunta cesión de derechos.	209,25	\$	6.657,29
137	CARRILLO MELENDEZ KIMBERLY SALOME	17240706180768	3748183		192,89	\$	6.828,11
138	CHICA MEJIA EVELYN XIOMARA	23002528830769	3748184		195,71	\$	6.877,25
139	GUEVERA RIOS HUGO MANUEL	11044110440695	3747346		267,45	\$	11.232,90
140	GUEVARA ROMAN ANGEL PORFIRIO	11042093640718	3747057		207,8	\$	6.110,77
141	HURTIA NAVARRETE LAURA MIRELLA	17135175530747	3747944		201,26	\$	6.686,96
142	MEJIA CHAMORRO CARLOS EDWIN REMIJO	17135135530748	3747945		189,35	\$	6.600,08
143	POTOSÍ ARTIAGA HENRY PATRICIO	17193980730809	3747887		192,42	\$	6.563,64
144	GUANOTUNA RAMIREZ JESSICA MARILU	17201678300804	3747934		181,75	\$	6.026,65
145	LEON FERIGRA CARLA INES	17154394730745	3747878		203,32	\$	7.168,19
146	PERIGRA MONTUFAR LUISA AMPARO	17054323630746	3747879		199,46	\$	4.530,33
147	CAÑADAS DELGADO VANESSA ESTEPHANIA	17200017080752	3747949		194,91	\$	6.925,54
148	MARIAS CHARACHI ALEXANDRA MARIANA	1719432303681	3747249		195,91	\$	6.749,88
149	VACA GONZALEZ ANA MIRIAM	17116211594694	3747339	FALLECIO. EL ESPOSO FIRMA COMO REPRESENTANTE	305,48	\$	10.721,74
150	TORRES MANOSALVAS CARLOS AMABLE	1400723192264	3748104		190,14	\$	6.644,92
151	TORRES CADENA GLORIA ELENA	1400967814022	3747496		206,31	\$	6.524,76
152	MUESSES CHASPUENGAL HUGO MARINO	14139758531077	3747812		208,02	\$	7.037,52
153	CALO MARIA JUANA	1707958144617	3747974		203,85	\$	6.128,75
154	QUIROZ TIRIRA EDGAR ROLANDO	140089983399	3747187	OJO PROBLEMA JUDICIAL UNIDAD NACIONAL, CON RUIZ ORTIZA AIDA FABIOLA	194,94	\$	6.713,05
155	RUIZ ORTIZ AIDA FABIOLA	1709274011400		OJO PROBLEMA JUDICIAL UNIDAD NACIONAL, CON QUIROZ TIRIRA EDGAR ROLANDO	198,43	\$	6.751,98

Se registran un total de 155 socios que pertenecen al Lote A 3-6 que han manifestado la intención de comprar el lote, dentro del proceso venta directa establecido en la Ordenanza 106-2020-AHC.

3. Conclusión:

Una vez culminado con la verificación listados remitidos a través de Memorando Nro. GADDMQSGCTYPC-UERB-2023-1966-M el 21 de diciembre de 2023 por la Mgs. Geovanna Alexandra Chávez Cangás Directora Ejecutiva Secretaría General De Coordinación Territorial Y Participación Ciudadana- Unidad Especial Regula Tu Barrio, y en base a la información remitida desde la Ing. Andrea Pardo Directora de Catastro envía al Administrador Zonal de Calderón vía whatsapp, dos archivos Excel 1) a36_total (1).xlsx; 2) 221110_informacion_lote_a3-6_el_bosque(2).xlsx, en los archivos se puede evidenciar el área y el avalúo de cada lote y predio, donde las 155 personas tienen conocimiento sobre el avalúo y área

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1493-O

Quito, D.M., 03 de abril de 2024

de su lote.

En este sentido, se emite criterio FAVORABLE para continuar con el proceso de venta directa, establecida según los requisitos dispuestos por el Sr. Christian Mauricio Cruz Rodríguez, Administrador General del GAD del Distrito Metropolitano De Quito”.

11. Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZC-2024-0379-O de 09 de febrero de 2024, el Administrador Zonal Calderón, manifestó:

“[...] En base al levantamiento de información de los posibles compradores de las 6 organizaciones, que han manifestado su capacidad financiera para continuar con el proceso de compra-venta del lote A 3-6, se remite el informe donde se ha socializado el área y el avalúo de los lotes, información que fue remitida desde la dirección de Catastro.

Al respecto me permito poder en su conocimiento para los fines pertinentes y avanzar con el proceso de venta directa del Lote A 3-6 establecido en la Ordenanza 106-2020-AHC”.

12. Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZC-2024-0464-O de 21 de febrero de 2024, el Administrador Zonal Calderón, remitió a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles el “(...) Listado Lote A 3-6 compradores 20/02/2024”, a su vez se adjunta “matriz_listado_posesionarios_verificados_azca_verificacion”, donde constan el listado de los posesionarios de las 6 organizaciones sociales que conforman el Lote A 3-6, que son parte de la venta directa (...)”.

13. La Ing. Daniela Nicole Román Valdivieso, Delegada del Director Metropolitano Tributario, mediante Resolución No. GADDMQ-DMT-UPRT-2024-0041-R de 27 de febrero de 2024, resolvió:

“[...] **1. ACEPTAR** la petición presentada por el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, en calidad de Director Metropolitano de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, de conformidad con los argumentos de hecho y derecho expuestos en la presente resolución.

2. DAR DE BAJA las obligaciones tributarias por concepto de contribución especial de mejoras, del año 2024, detalladas en el numeral 3.1. del presente acto administrativo, que se encuentran pendientes de pago, sobre los predios No. No. 3747034, 3747846, 3747227, 3746895, 3747659, 3747579, 3747333, 3747500, 3747707, 3747699, 3747478, 3747937, 3747353, 3747651, 3747652, 3748128, 3747335, 3747854, 3747089, 3747347, 3748126, 3747202, 3748058, 3747627, 3747182, 3747344, 3747004, 3747340, 3747669, 3747670, 3747999, 3748129, 3746971, 3747088, 3748037, 3747085, 3748102, 3747179, 3747149, 3747563, 3747865, 3746985, 3747028, 3747604, 3747086, 3747794, 3747890, 3747564, 3747400, 3747787, 3747956, 3747480, 3747839, 3747968, 3748096, 3747174, 3747582, 3747748, 3747768, 3747769, 3747188, 3747552, 3747763, 3747251, 3747074, 3747701, 3747758, 3747281, 3747115, 3746983, 3747124, 3747098, 3747664, 3746914, 3747935, 3747543, 3747896, 3747580, 3747374, 3747986, 3747818, 3747703, 3748051, 3747962, 3747924, 3747665, 3747255, 3747125, 3747163, 3747645, 3747589, 3747080, 3747681, 3747079, 3747607, 3747556, 3747761, 3747624, 3747655, 3747867, 3747112, 3747107, 3747643, 3747122, 3747698,

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1493-O

Quito, D.M., 03 de abril de 2024

3747767, 3747955, 3747568, 3748010, 3748035, 3747313, 3747228, 3747837, 3747831, 3747759, 3747247, 3747385, 3747605, 3747971, 3747378, 3747025, 3747047, 3747053, 3747044, 3747185, 3747359, 3747014, 3747020, 3746884, 3747555, 03748183, 03748184, 03747346, 03747057, 03747944, 03747945, 03747887, 03747934, 03747878, 03747879, 03747949, 03747249, 3747339, 3748104, 3747496, 3747812 y 3747974, pertenecientes al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por cuanto se establece la figura legal de la confusión como mecanismo de extinción.

3. INFORMAR al peticionario, que las obligaciones tributarias por concepto de contribución especial de mejoras, de los predios No. 3747702, 3747288 y 3747772, por el año 2024, se encuentran extintas, de conformidad con el numeral 1 del artículo 37 del Código Orgánico Tributario.

4. INFORMAR al peticionario, que los predios No. 3746998 y 3747077 no constan con obligaciones tributarias emitidas por el año 2024, puesto que estos inmuebles fueron ingresados al catastro municipal a partir del año en curso, lo cual sirve como información para emitir tributos del año 2025.

5. INFORMAR al contribuyente que la Administración Tributaria se reserva el derecho de verificar oportunamente la veracidad de la información contenida en el expediente administrativo. De existir un acto doloso de simulación, ocultación, omisión, falsedad o engaño que induzca al error en esta resolución, se considerará defraudación tributaria de conformidad con las disposiciones del Código Orgánico Integral Penal.

6. DISPONER al área de ejecución de resoluciones de la Dirección Metropolitana Tributaria, proceda al cumplimiento de las transacciones implícitas en esta resolución.

7. INFORMAR con el contenido de la presente resolución a la Dirección Metropolitana Financiera para la contabilización de las transacciones implícitas y realice las gestiones que considere pertinente a las áreas de su dependencia.

8. NOTIFICAR con el contenido del presente acto administrativo al solicitante Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, en calidad de Director Metropolitano de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, en el correo electrónico señalado para el efecto en sus peticiones, esto es: carlos.yepz@quito.gob.ec, con arreglo a lo establecido en la normativa contenida en Código Orgánico Tributario, la Ley para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos y la Ley de Comercio Electrónico, Mensajes de Datos y Firma Electrónica”.

14. La Ing. Marcia Cecilia Telpis Llivichuzca, Directora Metropolitana Financiera, en contestación a lo solicitado por el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles en documento Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1080-O de 28 de febrero de 2024, respecto a que se proceda con la elaboración del respectivo informe de productividad, manifestó, en su oficio Nro. GADDMQ-DMF-2024-0519-O de 05 de marzo de 2024, lo siguiente:

“[...] Esta Dirección Metropolitana Financiera en el ámbito de competencia y conforme lo establecido en la normativa legal vigente, y sustentada en los informes detallados en el Oficio Nro.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1493-O

Quito, D.M., 03 de abril de 2024

GADDMQ-DMGBI-2023-1080-O, emite su criterio favorable para que proceda como corresponda para continuar con el procedimiento de venta directa y titularización de los 152 predios establecidos en el referido oficio”.

15. Mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-2024-0359-O de 15 de marzo de 2024, la Ing. Andrea Elizabeth Pardo, Directora Metropolitana de Catastro, indicó:

"[...] Al respecto, me permito remitir a usted las 152 fichas valorativas de predios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Lote A3-6 "El Bosque" de la Hacienda Tajamar, elaboradas, revisadas y aprobadas por los servidores municipales y jefe de la Unidad de Gestión de Catastro Especial de esta Dirección Metropolitana, en el ámbito de sus atribuciones.

Para acceder a la información de las 152 fichas, me permito adjuntar el siguiente enlace de descarga:

<https://drive.google.com/drive/folders/1gV7xECJtBsNCC-JvldzJPe4PFRq2OGMA>".

16. El Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1428-O de 19 de marzo de 2024, adjuntó el certificado de gravamen y emitió criterio en el siguiente sentido.

"[...]esta Dirección Metropolitana, conforme los informes técnicos mencionados, procede a emitir criterio favorable, para continuar con el procedimiento administrativo manifestado en el Manual de Subproceso: Venta Directa y Titularización de Propiedad, referente a la venta directa y titularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Lote A3-6, hacienda Tajamar [...]"

17. Con oficio Nro. GADDMQ-AZC-2024-1166-O de 02 de abril de 2024, el Administrador de la Zona Calderón, realizó un alcance al oficio Nro. GADDMQ-AZC-2024-0464-O de 21 de febrero de 2024 en el siguiente sentido.

"[...] me permito aclarar que el área y avalúo de los lotes socializados a las personas que forman parte de los listados que fueron adjuntados, es un valor referencial y que la entidad competente para determinar los valores y áreas de los predios que forman parte del Lote A 3-6, es la dirección de Catastros”.

18. Con oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1694-O de 03 de abril de 2024, el Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, en alcance al oficio Nro. ADDMQ-DMGBI-2024-1428-O, señaló:

"[...] En virtud de lo expuesto, me permito poner en su conocimiento lo manifestado por la Administración Zonal Calderón, sobre la aclaración respecto a las áreas y avalúo de los lotes socializados a las personas que forman parte del asentamiento humano y de hecho y consolidado denominado Lote A3-6 hacienda Tajamar.

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1493-O

Quito, D.M., 03 de abril de 2024

De igual manera, me permito anexar al presente documento, la protocolización de las Ordenanzas No. 106-2020-AHC; y, 179-2022-AHHC de 03 de diciembre de 2020 y 31 de agosto de 2022, respectivamente.

Adicionalmente, me permito remitir el informe No. STHV-DMCUCE-2022-1951 de 26 de septiembre de 2022, emitido por la Dirección Metropolitana de Catastro, mediante el cual señala que ha procedido con la creación de números de predio de las áreas verdes, comunales y municipales que conforman el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Lote A3-6 "El Bosque" de la Hacienda Tajamar.

En este marco, solicito de la manera más comedida, se proceda mediante quien corresponda, con la elaboración del respectivo informe legal, en el cual, se exprese el criterio favorable, de ser el caso, de continuar con el procedimiento de venta directa y titularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Lote A3-6, hacienda Tajamar, el cual se pondrá en conocimiento de la Comisión de Propiedad y Espacio Público".

4. Fundamentos jurídicos

1. 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 (...)"

2. El artículo 240 ibídem establece que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tienen facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

3. 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.

4. El artículo 414 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone:

"[...] Constituyen patrimonio de los gobiernos autónomos descentralizados los bienes muebles e inmuebles que se determinen en la ley de creación. los que adquieran en el futuro a cualquier título, las herencias, legados y donaciones realizadas a su favor, así como, los recursos que provengan de los ingresos propios y de las asignaciones del presupuesto general del Estado [...]"

5. Respecto de la Clases de Bienes, el artículo 415 de la norma ibídem, señala:

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1493-O

Quito, D.M., 03 de abril de 2024

“[...] 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 [...]”

6. Concordantemente, el artículo 419 del COOTAD señala 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 de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado.*

7. El artículo 596, numeral 6 del COOTAD, manifiesta:

“[...] Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores, adjudicándoles los lotes correspondientes.

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 poseedores del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía [...]”

8. Por su parte, 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 poseedores del predio (...)*”.

5. Análisis y criterio jurídico

Con los antecedentes, fundamentos e informes expuestos, en consideración a que la autorización para la venta de bienes inmuebles municipales es competencia del Concejo Metropolitano de conformidad con el art. 436 del COOTAD, Procuraduría Metropolitana emite informe jurídico favorable, para que, de estimarlo pertinente, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, continúe con el procedimiento para obtener del Concejo Metropolitano de Quito la Aprobación del Proyecto

Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1493-O

Quito, D.M., 03 de abril de 2024

de Resolución de Venta Directa de 152 lotes de terreno producto del fraccionamiento de la parte sobrante del predio No. 679362 determinados en las Ordenanzas No. 106-2020-AHC; y No. 179-2022-AHHC, respecto al Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Lote A3-6, "El Bosque", de la Hacienda Tajamar, ubicado en la parroquia Calderón, de conformidad a las fichas técnicas catastrales enviadas por la Dirección Metropolitana de Catastro, mediante oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-2024-0359-O de 15 de marzo de 2024.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Srta. Abg. Ana Sofía Reyna Gallegos
**SUBPROCURADORA DE ASESORÍA DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO
DE QUITO - SUBPROCURADURÍA DE ASESORÍA DE GESTIÓN DE USO Y
OCUPACIÓN DE SUELO**

Referencias:

- GADDMQ-DMGBI-2024-1428-O

Anexos:

- 1. GADDMQ-AZCA-2023-3933-O-1 01 de noviembre de 2023.pdf
- 1.1. 001_informe_de_venta_directa_lote_a3-6_16.10.23_(1) 17 de octubre de 2023.pdf
- 1.2. informe_social_lote_a_3_6-signed-signed-2 20 de octubre de 2023.pdf
- 1.3. GADDMQ-AZCA-DAJ-2023-0347-M 20 de octubre de 2023.pdf
- 1.4. segundo_informe_social_lote_a_3-6-signed-signed-1 01 de noviembre de 2023.pdf
- 1.4.1 Publicación prensa LOTE A 3-6.jpg
- 2. GADDMQ-AZCA-2023-4343-O 01 de diciembre de 2023.pdf
- 1. azc-dgt-ugu-ivd-2024-001 16 de enero de 2024.pdf
- 2. gaddmq-azc-dzaj-2024-0022-m_criterio_legal_(1) 16 de enero de 2024.pdf
- 3. informe_social_dgpd-003-2024 16 de enero de 2024.pdf
- 4. gaddmq-azc-2024-0142-o_(3) 17 de enero de 2024.pdf
- 4.1. acta_conocimiento_lote.pdf
- 4.2. actas_lote_1.pdf
- 4.3. actas_lote_2.pdf
- 4.4. actas_lote_3_compressed_(1).pdf
- 4.5. actas_lote_4.pdf
- 5. gaddmq-azc-2024-0181-o 19 de enero de 2024.pdf
- 6. gaddmq-dmghi-2024-0302-o_(2) 19 de enero de 2024.pdf
- 7. informe_social_azca_lote_a_36_febrero_8_02_2024-signed-signed 08 febrero de 2024.pdf
- cesion_lote_121.pdf
- cesión_lote_186.pdf
- cesion_lote_365.pdf
- cesion_lote_455.pdf
- cesion_lote_456.pdf
- cesion_lote_457.pdf



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1493-O

Quito, D.M., 03 de abril de 2024

- cesion_lote_925.pdf
- cesion_lote_946.pdf
- cesion_lote_1047.pdf
- 8. gaddmq-azc-2024-0379-o_(4) 9 de febrero de 2024.pdf
- 9. gaddmq-dmgbi-2024-0819-o_(2) 15 de febrero de 2024.pdf
- 10. gaddmq-azc-2024-0464-o_(1) 21 de febrero de 2024.pdf
- 10.1.1. listado_lote_a_3_6_compradores_20_02_2024-signed-signed.pdf
- 10.1.listado_lote_a_3_6_compradores_20_02_2024.xlsx
- 10.2. matriz_listado_posesionarios_verificados_azca_verificacion.xlsx
- 11. gaddmq-dmgbi-2024-0987-o 22 de febrero de 2024.pdf
- 12. gaddmq-dmgbi-2024-0988-o_(1) 22 de febrero de 2024.pdf
- 13. gaddmq-dmt-uprt-2024-0041-r_(2) 27 de febrero de 2024.pdf
- 14. gaddmq-dmgbi-2024-1080-o_(1) 28 de febrero de 2024.pdf
- 15. gaddmq-dmf-2024-0519-o 05 de marzo de 2024.pdf
- 16. gaddmq-shot-dmc-2024-0359-o 15 de marzo de 2024.pdf
- 17. GADDMQ-DMGBI-2024-1428-O 19 de marzo de 2024.pdf
- 18. GADDMQ-AZC-2024-1166-O.pdf
- 19. GADDMQ-DMGBI-2024-1694-O.pdf
- 19.1. ordenanza_106_tajamar_-_mdmq_protocolizada.pdf
- 19.2.protocolizaciÓn_municipio_ordenanza_179-2022-ahhc_compressed.pdf
- 19.3. sthv-dmc-uce-2022-1951_(lote_a3-6)-signed-signed-signed.pdf
- FE DE ERRATAS 001-2023.pdf
- certificado_de_gravámenes_actualizado.pdf

Copia:

Señor Ingeniero
Carlos Andrés Yépez Díaz
Director Metropolitano
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES

Señor Magíster
David Fabián Paz Viera
Administrador Zonal
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN

Señora Doctora
Veronica Elizabeth Caceres Barrera
Lideresa de Equipo
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE ASESORÍA DE GESTIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO

Señor Abogado
David Alejandro Castellanos Moretta
Servidor Municipal 11 - Analista Jurídico
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE ASESORÍA DE GESTIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO

Señora Ingeniera
Adriana Jenoveva Buitrón Cobo
Funcionario Directivo 10
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO -
SUBPROCURADURÍA DE ASESORÍA DE GESTIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO



Oficio Nro. GADDMQ-PM-2024-1493-O

Quito, D.M., 03 de abril de 2024

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: David Alejandro Castellanos Moretta	dacm	PM-SAGUOS	2024-04-03	
Aprobado por: Ana Sofía Reyna Gallegos	ar	PM-SAGUOS	2024-04-03	

