



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1428-O

Quito, D.M., 19 de marzo de 2024

Asunto: Solicitud Informe Legal - Procedimiento de Venta Directa y Titularización Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Denominado Lote A3-6 Hacienda Tajamar.

Señor Doctor
Fausto Andrés Segovia Salcedo
Procurador Metropolitano
PROCURADURÍA METROPOLITANA DEL GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

Con un cordial y atento saludo me dirijo a usted, con la finalidad de hacer referencia al procedimiento administrativo manifestado en el Manual de Subproceso: Venta Directa y Titularización de Propiedad, referente a la venta directa y titularización de los lotes que conforman el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Lote A3-6, hacienda Tajamar.

Al respecto, me permito manifestar lo siguiente:

1.- Antecedentes:

El **30 de noviembre de 2023**, a través del Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-5239-O, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, solicitó a la Administración Zonal Calderón, lo siguiente:

“(...) se realice el respectivo análisis y verificación de los poseionarios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social Denominado Lote A tres-Seis (A3-6), “El Bosque”, y de esta manera proceder con la elaboración de los respectivos informes técnicos, legales y sociales, que permitirán elaborar el informe técnico consolidado por parte de la Administración Zonal Calderón, para continuar con el proceso de venta directa conforme lo establece el Manual Procesos de Venta Directa y Titularización de Propiedad.”

El **17 de enero de 2024**, mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZC-2024-0142-O, el Administrador Zonal Calderón, respecto del proceso de venta de los lotes que conforman el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado A3-6 remitió a esta Dirección Metropolitana, , los siguientes documentos:

- Informe Técnico Nro. AZC-DGT-UGU-IVD-2024-001, **Criterio Favorable** para continuar con el proceso de venta.
- Informe Social Nro. Nro. DGPD-003-2024 de 16 de enero 2024, **Criterio Favorable** para continuar con el proceso de venta.
- Informe Legal Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0022-M de 16 de enero de 2024, **Criterio Favorable** para continuar con el proceso de venta.

y, concluyó: *“(...) en cumplimiento a lo solicitado en el Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-5239-O de 30 noviembre 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*



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1428-O

Quito, D.M., 19 de marzo de 2024

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.”

El **19 de enero de 2024**, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-0302-O, esta Dirección Metropolitana, puso en conocimiento de la Administración Zonal Calderón, lo siguiente:

“(…) el análisis realizado por esta Dirección Metropolitana, respecto a la matriz de poseionarios verificados y remitidos por la Administración Zonal Calderón conforme el procedimiento de venta directa y titularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Lote A3-6, “El Bosque”, Hacienda Tajamar.

Al respecto, conforme lo señalado, se han encontrado observaciones en las siguientes organizaciones sociales:

- “Unidad Nacional”.
- “Valle Hermoso”.
- “Ecuador”.

Dicho esto, solicito de la manera más comedida, se proceda analizar las observaciones realizadas por esta Dirección Metropolitana, y de considerarlas necesarias, proceder con la corrección de las mismas.

Una vez que se hayan subsanado las observaciones mencionadas, se deberá remitir el documento consolidado en formato (Excel y Pdf), con sus respectivas firmas de responsabilidad.”

El **19 de enero de 2024**, mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZC-2024-0181-O, la Administración Zonal Calderón, puso en conocimiento de esta Dirección Metropolitana, lo siguiente:

“Al respecto me permito adjuntar lo solicitados con las debidas correcciones solicitadas.”, y remitió la matriz de poseionarios en formato xls. y pdf debidamente verificada.

El **09 de febrero de 2024**, a través del Oficio Nro. GADDMQ-AZC-2024-0379-O, la Administración Zonal Calderón, remitió el informe social Nro. AZCA-DZPD-005-2024, mediante el cual puso en conocimiento de esta Dirección Metropolitana, que existe 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, concluyendo lo siguiente:

“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.”

El **15 de febrero de 2024**, a través del Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-0819-O, esta Dirección Metropolitana, puso en conocimiento de la Administración Zonal Calderón, lo siguiente:

“(…) esta Dirección Metropolitana procedió a realizar un análisis y revisión al Informe Social Nro. AZCA-DZPD-005-2024, correspondiente al listado de posibles compradores del proceso venta directa



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1428-O

Quito, D.M., 19 de marzo de 2024

establecida en la ORDENANZA 106-2020-AHC, en el cual, se han determinado las siguientes observaciones:

Nro.	Nombres	CI	Lote	Predio	Observación
9	CHAMORRO BORJA IVAN PATRICIO	0400772828	457	3747707	En la matriz se puede observar que consta el mismo predio a nombre de otra persona
68	Mariana de Jesús Arias Ortega	1710232669	456	3747702	No se encontró el número de lote ni el número de predio en la matriz de posesionarios verificados
69	Pablo Fernando Samueza Freire	1711152098	455	3747701	Existe un error en el nombre del posesionario.
76	CHIRIBOGA CHIRIBOGA GONZALO	1710806942	946	3747664	Se encuentran 2 personas en el mismo predio
82	ANDRADE CAMPOVERDE MONICA PATRICIA	1709805970	931	3747580	Se encuentra repetido el posesionario y diferente nombre
97	FLORES FLORES ORLANDO RENE	1715883516	1047	3747681	Se encuentran 2 personas en el mismo predio
105	PROAÑO MALES JOSE RAUL	1723758163	186	3747112	Se encuentran 2 personas en el mismo predio
115	ALVAREZ VILLAVICENCIO LUIS HUMBERTO	1703329530	246	3748010	Inconsistencias en el número de predio y número de lote.
125	ENCARNACION OROZCO PIEDAD MARGARITA	1713382248	614	3747971	Se encuentran 2 personas en el mismo predio
136	MORALES GONZALEZ JOSE ALDIVIER	1705571600	925	3747555	Se encuentran 2 personas en el mismo predio

El **21 de febrero de 2024**, mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZC-2024-0464-O la Administración Zonal Calderón, una subsanadas las observaciones, remitió a esta Dirección Metropolitana, la matriz del listado de posesionarios verificados de las 6 organizaciones sociales que conforman el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado Denominado Lote A3-6 Hacienda Tajamar, identificando un total de **152** posesionarios verificados, que continuarán con el procedimiento de Venta Directa y Titularización Asentamiento Humano en referencia.

El **22 de febrero de 2024**, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-0987-O, esta Dirección Metropolitana, solicitó a la Dirección Metropolitana de Catastro, lo siguiente:

“(...) se proceda con la elaboración de las respectivas fichas valorativas de los predios de propiedad municipal que constan en la matriz de posesionarios verificados, enviada por la Administración Zonal Calderón, mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZC-2024-0464-O y de esta manera continuar con el procedimiento de venta directa y titularización de los predios establecidos en la matriz en referencia.

Es importante mencionar que las fichas valorativas deberán contener linderos, superficie y avalúo del predio del posesionario.”

El **22 de febrero de 2024**, a través del Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-0988-O, esta Dirección Metropolitana, solicitó a la Dirección Metropolitana Tributaria, lo siguiente:



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1428-O

Quito, D.M., 19 de marzo de 2024

“(…) se proceda con la baja de valores generados en los 152 predios de propiedad municipal, que constan en la matriz de poseionarios verificados denominada “Listado Lote A 3-6 compradores 20/02/2024”, enviada por la Administración Zonal Calderón, mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZC-2024-0464-O y de esta manera continuar con el procedimiento de venta directa y titularización de los predios establecidos en la matriz en referencia.”

El **27 de febrero de 2024**, a través de la Resolución Nro. GADDMQ-DMT-UPRT-2024-0041-R, la Delegada del Director Metropolitano Tributario, resolvió lo siguiente:

“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. 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, 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”

El **28 de febrero de 2024**, a través del Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1080-O, esta Dirección Metropolitana, solicitó a la Dirección Metropolitana Financiera, lo siguiente:

“(…) se proceda con la elaboración del respectivo informe de productividad de los predios de propiedad municipal, que constan en la matriz de poseionarios verificados, enviada por la Administración Zonal Calderón, mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZC-2024-0464-O y de esta manera continuar con el procedimiento de venta directa y titularización de los predios establecidos en la matriz en referencia.”

El **05 de marzo de 2024**, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMF-2024-0519-O, la Dirección Metropolitana Financiera, puso en conocimiento de esta Dirección Metropolitana, lo siguiente:

“(…) 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.”

El **15 de marzo de 2024**, mediante Oficio Nro. GADDMQ-SHOT-DMC-2024-0359-O, la Dirección



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1428-O

Quito, D.M., 19 de marzo de 2024

Metropolitana de Catastro, puso en conocimiento de esta Dirección Metropolitana, lo siguiente:

"(...) 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>"

2.- Análisis y Petición:

En virtud de lo mencionado, me permito poner en su conocimiento las gestiones realizadas por esta Dirección Metropolitana, con la finalidad de continuar con el procedimiento administrativo manifestado en el Manual de Subproceso: Venta Directa y Titularización de Propiedad, referente al procedimiento de venta directa y titularización del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Lote A3-6, hacienda Tajamar.

Al respecto, la Administración Zonal Calderón, remitió a esta Dirección Metropolitana, la matriz de 152 poseionarios que han manifestado la intención de comprar el lote de las organizaciones sociales que conforman el Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado denominado Lote A3-6. (Listado denominado: listado_lote_a_3_6_compradores_20_02_2024-signed-signed (1).pdf)

En este sentido, se ha evidenciado un total de **152** poseionarios verificados, los cuales, iniciarán el procedimiento de venta directa de los predios que componen el asentamiento humano mencionado.

Sobre este particular, esta Dirección Metropolitana ha consolidado los siguientes documentos:

- Informe Técnico Nro. AZC-DGT-UGU-IVD-2024-001, **Criterio Favorable** para continuar con el proceso de venta.
- Informe Social Nro. DGPD-003-2024 de 16 de enero 2024, **Criterio Favorable** para continuar con el proceso de venta.
- Informe Legal Nro. GADDMQ-AZC-DZAJ-2024-0022-M de 16 de enero de 2024, **Criterio Favorable** para continuar con el proceso de venta.
- Oficio No. GADDMQ-AZC-2024-0142-O de 17 de enero de 2024.
- INFORME SOCIAL Nro. DGPD-003-2024, Administración Zonal Calderón.
- Listado_lote_a_3_6_compradores_20_02_2024-signed-signed (1).pdf, Administración Zonal Calderón.
- Certificado de Gravámenes Nro. 2835131, Registro de la Propiedad.
- Criterio Favorable Dirección Metropolitana Financiera, mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMF-2024-0519-O de fecha 05 de marzo de 2024.
- 152 fichas valorativas de predios del Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado de Interés Social denominado Lote A3-6 "El Bosque" Dirección Metropolitana de Catastro. (<https://drive.google.com/drive/folders/1gV7xECJtBsNCC-JvldzJPe4PFRq2OGMA>”).
- Proyecto de Resolución Venta Directa



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1428-O

Quito, D.M., 19 de marzo de 2024

Dicho esto, 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.

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.

Por la atención que se dé al presente pedido, anticipo mis agradecimientos.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

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

Referencias:

- GADDMQ-SHOT-DMC-2024-0359-O

Anexos:

- actas lote 3_compressed (1).pdf
- CESION LOTE 456.PDF
- CESION LOTE 925.PDF
- CESION LOTE 457.PDF
- CESION LOTE 455.PDF
- CESION LOTE 365.pdf
- CESIÓN LOTE 186.PDF
- LISTADO LOTE A 3 6 COMPRADORES 20_02_2024.xlsx
- matriz_listado_posesionarios_verificados_AZCA_Verificacion.xlsx
- actas lote 4.PDF
- actas lote 2.PDF
- actas lote 1.PDF
- INFORME SOCIAL AZCA LOTE A 36 FEBRERO 8_02_2024-signed-signed.pdf
- ACTA CONOCIMIENTO LOTE.pdf
- CESION LOTE 121.pdf
- PODER LOTE 614.PDF
- CESION LOTE 1047.PDF
- CESION LOTE 946.PDF
- GADDMQ-AZC-2024-0142-O (3).pdf
- GADDMQ-AG-2023-1170-O (2).pdf
- GADDMQ-DMGBI-2024-0819-O (2).pdf
- GADDMQ-DMGBI-2024-0302-O (2).pdf
- GADDMQ-DMGBI-2023-5239-O.pdf
- GADDMQ-DMGBI-2023-5096-O.pdf
- GADDMQ-AZCA-2023-4409-O.pdf
- GADDMQ-AZC-2024-0464-O (1).pdf



Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2024-1428-O

Quito, D.M., 19 de marzo de 2024

- GADDMQ-AZC-2024-0379-O (4).pdf
- GADDMQ-AZC-2024-0181-O.pdf
- listado_lote_a_3_6_compradores_20_02_2024-signed-signed.pdf
- GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-0875-M (1).pdf
- GADDMQ-SGCTYPC-UERB-2023-1595-O (1).pdf
- GADDMQ-DMGBI-2024-0987-O.pdf
- 2677195_(1) (1).pdf
- GADDMQ-DMF-2024-0519-O.pdf
- GADDMQ-DMGBI-2024-1080-O (1).pdf
- GADDMQ-SHOT-DMC-2024-0359-O.pdf
- informe_social_azca_lote_a_36_febrero_8_02_2024-signed-signed (2).pdf
- listado_lote_a_3_6_compradores_20_02_2024 (1).xlsx
- GADDMQ-DMGBI-2024-0987-O.pdf
- AZC-DGT-UGU-IVD-2024-001.pdf
- informe_social DGPD-003-2024.pdf
- gaddmq-azc-dzaj-2024-0022-m_criterio_legal (1).pdf
- GADDMQ-DMGBI-2024-0988-O (1).pdf
- GADDMQ-DMT-UPRT-2024-0041-R (2).pdf

Copia:

Señor Abogado
Andres Humberto Villalba Burbano
Servidor Municipal 13
DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES - AREA LEGAL

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

Señora Magíster
Carina Isabel Vance Mafla
Secretaría de Coordinación Territorial, Gobernabilidad y Participación
SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL, GOBERNABILIDAD Y PARTICIPACIÓN

Señor Magíster
David Fabián Paz Viera
Administrador Zonal
ADMINISTRACIÓN ZONAL CALDERÓN

Acción	Siglas Responsable	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Andres Humberto Villalba Burbano	av	DMGBI-AL	2024-03-18	
Revisado por: Carlos Andrés Yépez Díaz	cy	DMGBI	2024-03-19	
Aprobado por: Carlos Andrés Yépez Díaz	cy	DMGBI	2024-03-19	

