

	<b>INFORME TÉCNICO - FACTIBILIDAD DE FRACCIONAMIENTO</b>	<b>CÓDIGO:</b> AZQ-DGT-UGU-IT-2023-005 <b>Fecha:</b> 22-02-2023
	<b>DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE TERRITORIO UNIDAD DE GESTIÓN URBANA</b>	

**ASUNTO:** Fraccionamiento Especial predio No. 1223974

Fecha	Responsable	Versión	Referencia de Cambios
2023/02/22	Arq. Ana Lucia Loza	2.0	Informe
<b>1. INTRODUCCION</b>			
<p>En referencia al Documento Oficio Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2023-0051-M, que en su parte pertinente cita: "(...) Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-0041-O, de fecha 05 de enero de 2023, suscrito por el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano (DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES), que en su parte pertinente señala: “Reciba un cordial y atento saludo, en referencia a la mesa de trabajo realizada el 28 de diciembre de 2022 la misma que fue convocado mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-4937-O de fecha 26 de diciembre de 2022, en la que participaron delegados de la DMC, STHV, DMGBI, Procuraduría Metropolitana, se estableció como acuerdo solicitar los insumos e informes correspondientes a la Administración Zonal Quitumbe y Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda - Dirección Metropolitana de Gestión Territorial, con el fin de efectuar la Revocatoria de la Resolución C-149 de 15 de junio de 2018, con la cual se autorizó el fraccionamiento del predio No. 1223974, ubicado en el sector la Bretaña, parroquia Turubamba. (...)”.</p>			
<b>2. ANTECEDENTES</b>			
<p>En atención al Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2022-0810-O, de fecha 08 de marzo de 2022, suscrito por el ingeniero Carlos Andrés Yépez Díaz, en calidad de Director Metropolitano de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, el mismo que en su parte pertinente establece lo siguiente: “(...) Por lo expuesto, y en razón que la resolución No. C-149 se encuentra protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad, me permito solicitar que con la brevedad que el caso amerita, se proceda mediante procedimiento jurídico, a la solicitud de anulación del proceso para que, una vez el lote se encuentre en un solo cuerpo proceder con el fraccionamiento especial (...)”, a usted comunico:</p> <p>1.- Mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2021-01218-O, de fecha 08 de marzo, suscrito por el ingeniero Carlos Andrés Yépez Díaz, en calidad de Director Metropolitano de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y con relación a la mesa de trabajo realizada el 29 de abril de 2021, en la parte pertinente menciona y solicita:</p> <p>“(...) “1. Efectuar la Modificatoria de la Resolución No. C-149, con el objeto de rectificar las dimensiones reales de los lotes producto del fraccionamiento. Para ello debe iniciar con el proceso de Fraccionamiento Especial del predio No. 1223974(lote global), determinando nuevamente los linderos y cabida de cada uno de los lotes resultantes.</p> <p>2.- De los documentos adjuntos se desprende la Resolución Nro. C-149 de fecha 15 de junio de 2015, suscrita por el abogado Diego Cevallos Salgado, en calidad de Secretario General del Consejo Metropolitano de Quito, que considera lo siguiente: “(...) Se deja expresa constancia que para efectos de alcanzar el cambio de categoría del bien municipal de dominio público a bien de dominio privado, será necesario el informe respectivo por parte de la Comisión de Propiedad y Espacio Público; la transferencia de dominio del referido bien inmueble a favor del Ministerio de Educación(...)”</p> <p>3.- El fraccionamiento del predio 1223974 fue autorizado por el Concejo Metropolitano mediante Resolución Nro. C – 149 de fecha 15 de junio de 2018, resultando como producto del mismo, los predios 3676939, 3676940 y 3676941. Cabe señalar que dicho fraccionamiento – subdivisión, se encuentra protocolizado el 5 de julio del 2018 ante el Dr. Luis Oswaldo Herrera Rueda, Notario Sexagésimo Séptimo del cantón Quito, inscrita el 13 de julio de 2018. Procedimiento Especial aprobado por la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. (Lo resaltado me pertenece).</p>			

	<b>INFORME TÉCNICO - FACTIBILIDAD DE FRACCIONAMIENTO</b>	<b>CÓDIGO:</b> AZQ-DGT-UGU-IT-2023-005
	<b>DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE TERRITORIO UNIDAD DE GESTIÓN URBANA</b>	<b>Fecha:</b> 22-02-2023

4. Resolución No. 012-CPP-2021 Concejal Marco Collaguazo PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE PROPIEDAD Y ESPACIO PÚBLICO, se establece en, “(...)La Comisión de Propiedad y Espacio Público, en sesión No. 039-extraordinaria realizada el día miércoles 28 de abril de 2021, durante el tratamiento del primer punto del orden del día referente a la “Presentación por parte de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles respecto de la solicitud donación del predio 3676939 a favor de la Secretaria de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación ”; Resolvió: Devolver el expediente a la Dirección de Gestión de Bienes Inmuebles, con el objeto de que se verifique las diferencias de áreas constantes en los informes remitidos por la Administración Zonal junto con las entidades municipales correspondientes. La Comisión de Propiedad y Espacio Público, en sesión No. La Comisión de Propiedad y Espacio Público, convoca a una mesa de trabajo el día de mañana 29 de abril de 2021 a las 10h00, con las entidades municipales correspondientes con el objeto de absolver las inquietudes planteadas por los miembros de la Comisión en sesión de 28 de abril de 2021 (...)”

5. La Administración Zonal Quitumbe presentará el levantamiento planimétrico del lote global, predio No. 1223974 (lote global), determinando nuevamente los linderos y cabidas de los lotes a individualizarse.

### **3.-BASE LEGAL**

#### **CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**

El artículo 226, establece: “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”.

#### **CÓDIGO CIVIL**

Artículo 1583.- Las obligaciones se extinguen, en todo o en parte: “... 9. Por la declaración de nulidad o por la rescisión...”

#### **CÓDIGO DE ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL Y DESCENTRALIZACIÓN**

Artículo 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano. - Al concejo metropolitano le corresponde:

- a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones
- d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares.
- v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

Artículo 424.- Área verde, comunitaria y vías. - En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

#### **CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO**

Artículo 3.- Principio de eficacia. Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus competencias.

Artículo 7.- Principio de desconcentración. La función administrativa se desarrolla bajo el criterio de distribución objetiva de funciones, privilegia la delegación de la repartición de funciones entre los órganos de una misma administración pública, para descongestionar y acercar las administraciones a las personas.

Artículo 69.- Delegación de competencias. Los órganos administrativos pueden delegar el ejercicio de sus

competencias, incluida la de gestión, en: 1. Otros órganos o entidades de la misma administración pública, jerárquicamente dependientes. 2. Otros órganos o entidades de otras administraciones.

Artículo 98.- Acto administrativo. Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo.

Artículo 99.- Requisitos de validez del acto administrativo. Son requisitos de validez:

1. Competencia
2. Objeto
3. Voluntad
4. Procedimiento
5. Motivación.

Artículo 100.- Motivación del acto administrativo. En la motivación del acto administrativo se observará:

1. El señalamiento de la norma jurídica o principios jurídicos aplicables y la determinación de su alcance.
3. La explicación de la pertinencia del régimen jurídico invocado en relación con los hechos determinados.

#### **CÓDIGO MUNICIPAL**

Artículo 1877.- Ámbito de aplicación. - Se sujetan al procedimiento administrativo especial las solicitudes de LMU (10) de las actuaciones siguientes:

- a. Urbanizaciones;
- b. Subdivisiones Especiales; y,
- c. Reestructuraciones Parcelarias Especiales.

Artículo 1878.- Trámite. - El procedimiento administrativo especial estará sujeto al régimen general con las siguientes variaciones:

1. El administrado deberá dirigirse al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda y solicitar el otorgamiento de la LMU (10). A su requerimiento deberá acompañar todos los requisitos documentales exigidos dentro del procedimiento, y al menos la siguiente información y documentación...

1. El señalamiento de la norma jurídica o principios jurídicos aplicables y la determinación de su alcance.
3. La explicación de la pertinencia del régimen jurídico invocado en relación con los hechos determinados.

#### **CÓDIGO MUNICIPAL**

Artículo 1877.- Ámbito de aplicación. - Se sujetan al procedimiento administrativo especial las solicitudes de LMU (10) de las actuaciones siguientes:

- a. Urbanizaciones;
- b. Subdivisiones Especiales; y,
- c. Reestructuraciones Parcelarias Especiales.

Artículo 1878.- Trámite. - El procedimiento administrativo especial estará sujeto al régimen general con las siguientes variaciones:

1. El administrado deberá dirigirse al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda y solicitar el otorgamiento de la LMU (10). A su requerimiento deberá acompañar todos los requisitos documentales exigidos dentro del procedimiento, y al menos la siguiente información y documentación...

### 3. ANÁLISIS TÉCNICO



- Lote No.1- Predio No.3676939,
- Lote No.2, Predio No.3676940, y
- Lote No.3, Predio No.3676941.

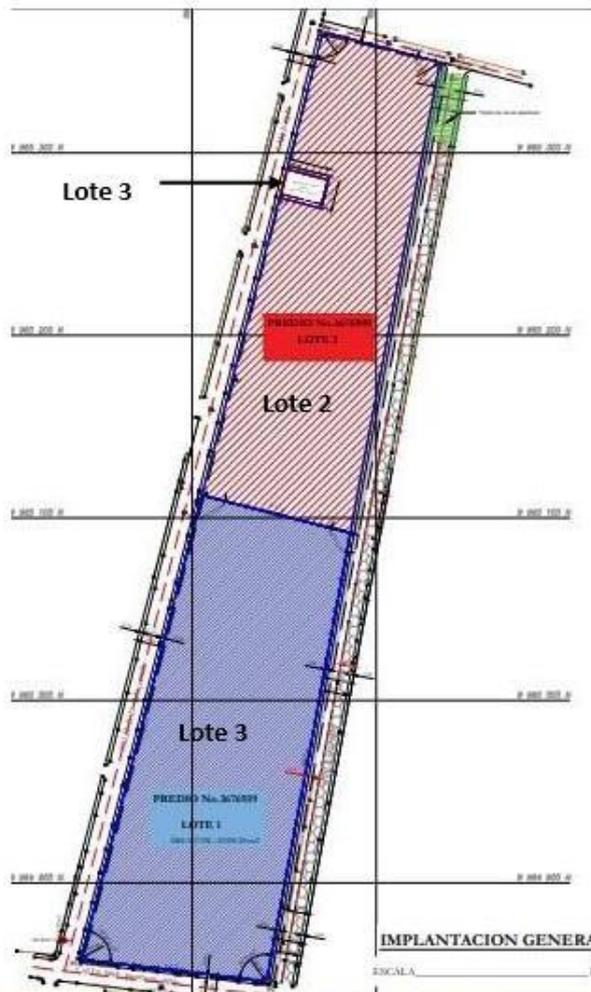
Según Informe Técnico AZQ-DGT-UGU-IT-2022-192 con fecha 11-07-2022 emitido por la Arq. Gabriela Romero Jefa de Gestión Urbana en la fecha de emisión del mismo informe.

**EI LOTE 2** Este lote 2 predio número 3676940 está destinado para Área Verde del Sector

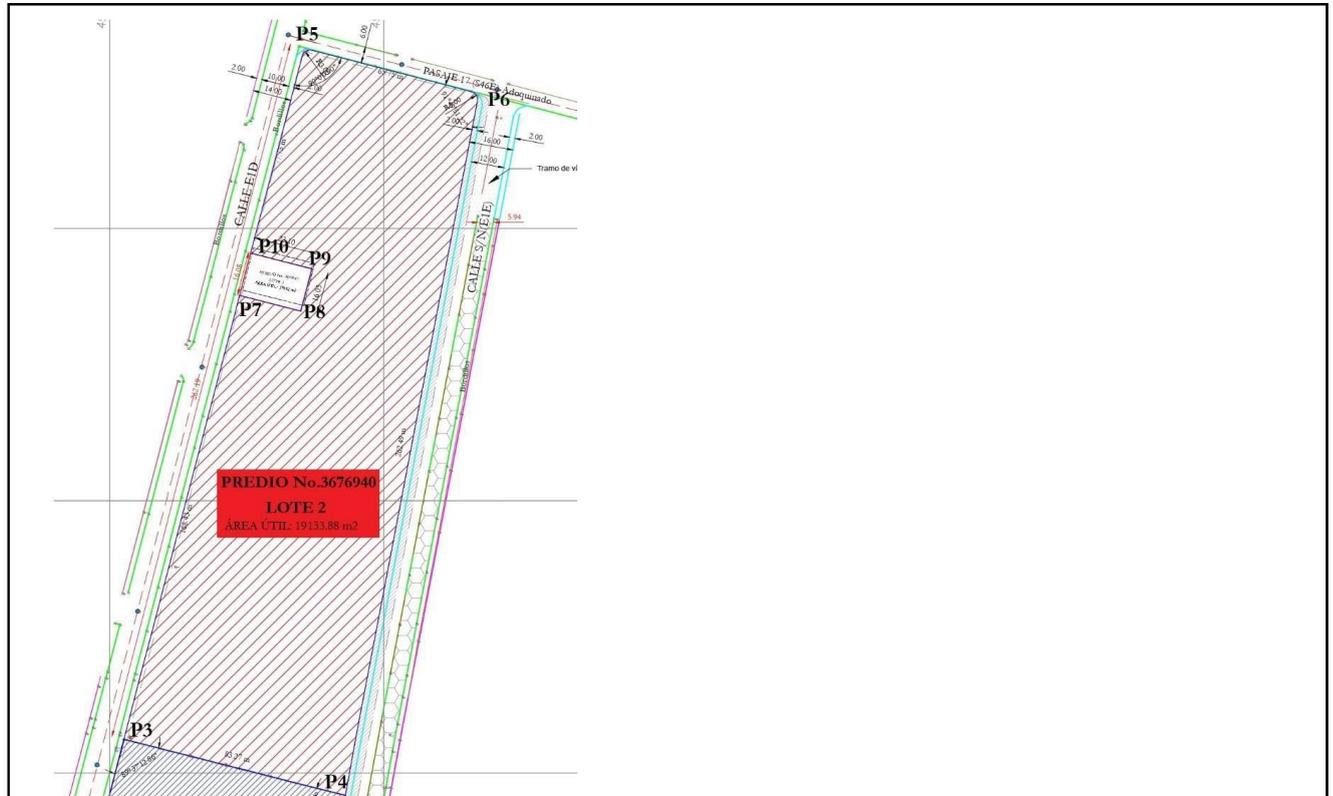
**EI LOTE 1** predio 3676939 destinado a la Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación.

**LOTE 3** En el Lote 3-Predio No.3676941 se encuentra una Unidad de Policía Comunitaria; la cual se encuentra ocupando toda el área del terreno es decir los 370.52m<sup>2</sup>.

**PROPUESTA GENERAL**

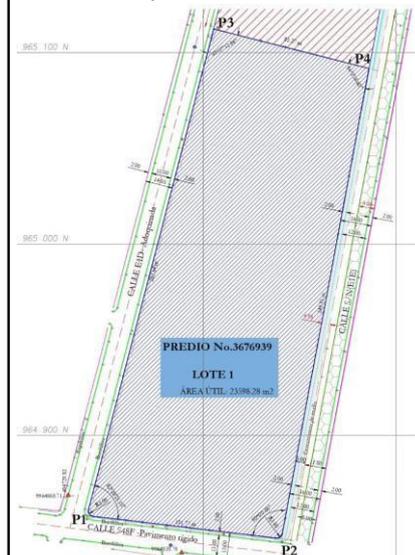


N° LOTE	PREDIO	AREA ÚTIL	
LOTE 1	3676939	23.598,28	m2
LOTE 2	3676940	19.133,88	m2
LOTE 3	3676941	370,52	m2

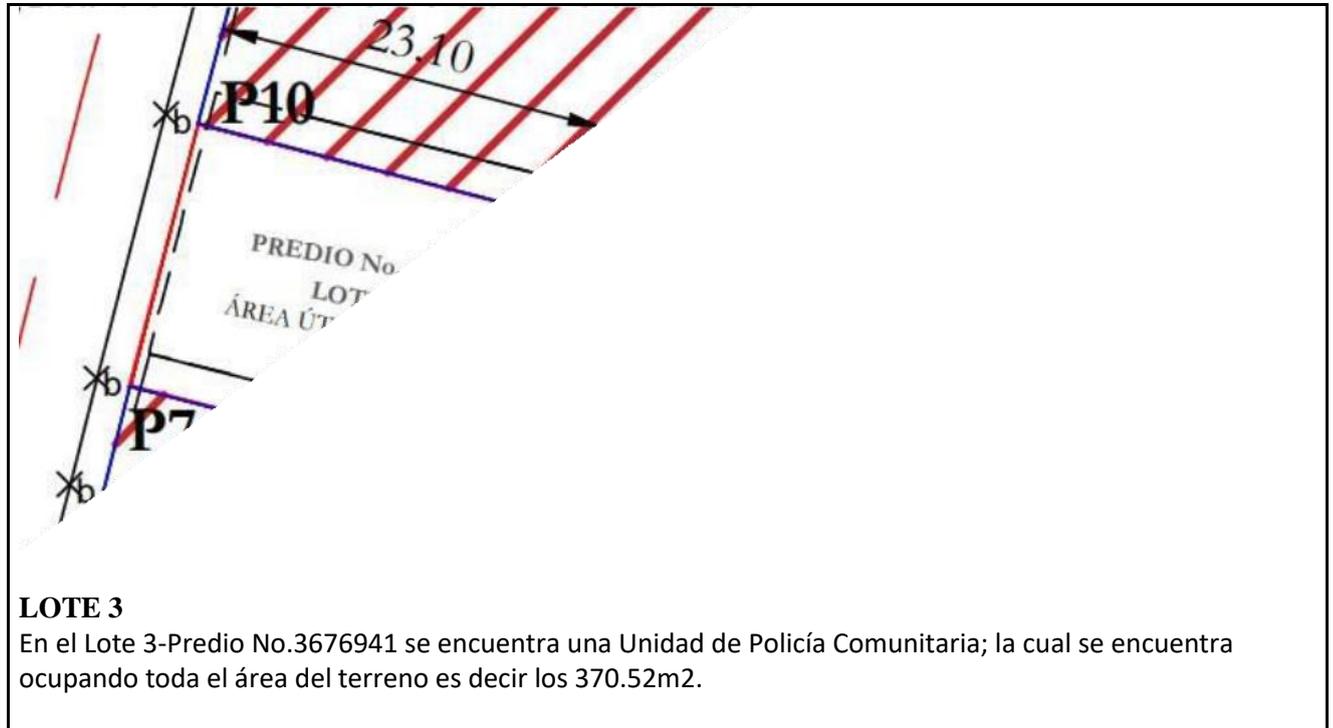


**LOTE 2**

Este lote 2 predio número 3676940 está destinado para Área Verde del Sector.



**LOTE 1** Lote 1 predio 3676939 destinado a la Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación.



#### 4.-CONCLUSIONES

La Unidad de Gestión Urbana emite este informe en base a los antecedentes descritos y solicitudes por las entidades ya descritas.

- En base a los antecedentes expuestos y considerando que mediante Informe N° **AZQ-DGT-UC-0802** emitido por la Unidad de Catastro se encuentra actualizada el área catastral de cada uno de los predios, y según informe **AZQ-DGT-UTV-IT-2022-0100** emitido por la Unidad de territorio y vivienda donde se especifica las áreas de afectación de cada uno de los predios y también considerando que en la **Resolución Nro. C – 149 de fecha 15 de junio de 2018 no se consideró estas áreas de afectación para la aprobación del fraccionamiento** la Unidad de Gestión Urbana emite **criterio favorable**, para que se proceda a dar de baja la presente resolución **Nro. C – 149** y posteriormente la aprobación del fraccionamiento considerando las áreas debidamente actualizadas.

	<b>INFORME TÉCNICO - FACTIBILIDAD DE FRACCIONAMIENTO</b>	<b>CÓDIGO: AZQ-DGT-UGU-IT-2023-005</b>
	<b>DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE TERRITORIO UNIDAD DE GESTIÓN URBANA</b>	<b>Fecha: 22-02-2023</b>

- Sin embargo, considerando que la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda conforme a lo establecido en el principio del derecho es la Entidad competente para proceder a la anulación del acto administrativo por ende el criterio establecido por dicha entidad es predominante.



Firmado electrónicamente por:  
ANA LUCIA LOZA ANDA

Arq. Ana Lucia Loza  
**JEFATURA DE GESTION URBANA.**

Acción	Responsable	Siglas	Fecha
Elaboración	Arq. Ana Lucia Loza	UGU	22/02/2023
Revisión	Ing. Erika Lascano	DGT	22/02/2023