

Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-0427-O

Quito, D.M., 07 de febrero de 2020

Asunto: Subdivisión lotes de propiedad municipal

Señor Arquitecto
Patricio Renan Serrano Bedoya
Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho

De mi consideración:

En atención al Oficio No. GADDMQ-DMGBI-2020-0327 de 06 de febrero de 2018 de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, mediante el cual remite la propuesta de subdivisión de 13 lotes de terreno de propiedad municipal y la donación de 15 ubicados en diferentes sectores de la ciudad, al respecto indico lo siguiente:

ANTECEDENTES:

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, es propietario de 15 lotes de terreno de los cuales se requieren subdividir 13 lotes más dos inmuebles que no amerita el fraccionamiento para destinarlos a UPC Unidades de Policía Comunitaria, requeridos en donación a favor del Ministerio de Gobierno. Los lotes a fraccionar y las superficies de los mismos se detallan a continuación:

Predio No.	Clave Catastral	Superficie (m2)
1237495	33006 01 001	60894.86
192798	30403 10 001	3624.28
213105	10301 11 001	5781.12
170446	31206 10 001	2432.00
3029144	21912 10 010	4146.59
3542717	13311 51 001	1178.49
566937	12101 16 005	5162.78
314033	12101 16 005	5162.78
153617	32110 14 041	2861.36
219774	10202 09 001	2856.29
190358	10702 10 043	9408.95
1201072	12813 01 053	1770.9
132503	10219 03 010	10828.4

La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles en oficios Nos. GADDMQ-DMGBI-2020-0296-O y GADDMQ-DMGBI-2020-0327-O de 6 de enero de 2020 solicita el informe de factibilidad para fraccionar los predios indicados; además indica que el fraccionamiento propuesto cumple con la normativa establecida en el Código Municipal, por lo que remite los planos debidamente suscritos.

Mediante 13 actas de las Mesas de Trabajo conformada por funcionarios de Procuraduría Metropolitana, Dirección Metropolitana de Catastro, Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles y Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, recomienda se continúe con el trámite de subdivisión del predio municipal, previo al cambio de categoría de bien de dominio de uso público a dominio privado.

Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-0427-O

Quito, D.M., 07 de febrero de 2020

DATOS TÉCNICOS

De acuerdo al nuevo plano presentado, las subdivisiones propuesta están planteadas en dos (2) lotes, con las siguientes especificaciones:

Predio No.	Superficie de Lotes resultantes del fraccionamiento	
	Lote 1 (MDMQ)	Lote 2 (Ministerio de Gobierno)
1237495	60,251.13	643.73
192798	3,022.94	601.34
213105	5,302.55	478.57
170446	2,041.00	391.00
3029144	3,441.83	704.76
3542717	803.44	375.05
566937	4,662.95	499.83
314033	942.12	475.88
153617	2,532.96	328.40
219774	2,206.70	649.59
190358	8,853.25	555.70
1201072	1,136.55	634.35
132503	10,211.20	617.20

SUSTENTO LEGAL

“Art. 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.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinado exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúa de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-0427-O

Quito, D.M., 07 de febrero de 2020

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.”

El artículo III.6.92 del Código Municipal, en cuanto se refiere a los Actos no sujetos a la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo señala:

“1. No será exigible la LMU (10) en los siguientes casos:

- a. Las actuaciones que sean objeto de órdenes de ejecución de autoridad competente;
- b. Las actuaciones eximidas expresamente por el ordenamiento jurídico nacional;
- c. Las actuaciones de las entidades competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

En este caso, el acto administrativo que autorice o apruebe dicha intervención estará sujeto a las mismas Reglas Técnicas y producirá los mismos efectos que la LMU (10); y, (...)”

El artículo III.6.102 *Ibíd*em, en cuanto se refiere a Subdivisiones especiales, indica: “Cuando se trate de subdivisiones de bienes municipales de uso privado, éstas estarán sujetas al procedimiento administrativo especial”

El artículo III.6.119 *Ibíd*em, en lo que respecta a la Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10), establece:

“a. La Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda es el órgano competente en materia de LMU (10) dentro del procedimiento especial, para el caso de Urbanizaciones, Subdivisiones Especiales y Reestructuraciones Parcelarias Especiales. Emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, (...)”

El artículo III.6.131 *Ibíd*em, que hace relación al Trámite, señala: “El procedimiento administrativo especial estará sujeto al régimen general con las siguientes variaciones: (...)

2. Con la solicitud e información suministrada, el Secretario, o su delegado, verificará su competencia y, de considerarse competente, notificará a las entidades municipales relacionadas con el licenciamiento solicitado, con el requerimiento de la conformación de una Mesa de Trabajo, para coordinar el ejercicio de las competencias asignadas a cada entidad municipal. (...)

6. Con las recomendaciones de la Mesa de Trabajo, el Secretario emitirá el informe para el Concejo Metropolitano de Quito, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la Resolución u Ordenanza respectiva (...).”

El artículo IV.1.70 *Ibíd*em, que hace relación a los Proyectos de Subdivisión, establece:

“(…) 2. No se considera subdivisión y en consecuencia no se requerirá la contribución prevista en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en los siguientes casos:

- a. La partición que practica el Distrito Metropolitano de Quito mediante acto normativo del Concejo Metropolitano en los bienes sobre los que ejerce dominio, en que por cuestiones de interés social u ordenamiento territorial no se requiera tal contribución.

En tal razón y en base a las disposiciones legales invocadas, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda emite **informe técnico favorable** para que se continúe con el trámite pertinente y se obtenga del Concejo Metropolitano de Quito, la autorización de la subdivisión propuesta para los 13 lotes y la donación de los 15

Oficio Nro. STHV-DMGT-2020-0427-O

Quito, D.M., 07 de febrero de 2020

lotes a favor del Ministerio de Gobierno para destinarlos a UPC Unidades de Policía Comunitaria, requeridos en donación a favor del Ministerio de Gobierno, previo el cambio de categoría de bien de dominio público a bien de dominio privado municipal.

Es importante indicar que previo a remitir el expediente a las Comisiones de Usos de Suelo y de Propiedad y Espacio Público, la institución pública beneficiaria deberá cumplir con la disposición legal establecida en el artículo 424 del COOTAD, esto es la obligación de compensar el equivalente al valor de los bienes que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal
DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL

Referencias:

- GADDMQ-DMGGBI-2020-0327-O

Anexos:

- TURUBAMBA_1237495.dwg
- MENA DEL HIERRO_252425.dwg
- MAGDALENA_192798.dwg
- Formularios fraccionamientos.PDF
- LAS CASAS_190358.dwg
- ITCHIMBIA_219774.dwg
- ECUATORIANA_153617.dwg
- CONOCOTO NORTE_314033.dwg
- COCHAPAMBA_566937.dwg
- CARAPUNGO_3542717.dwg
- ALANGASI_3029144.dwg
- SOLANDA_170446.dwg
- SOLANDA_170446.dwg
- SAN JUAN_213105.dwg
- PONCIANO_792587.dwg
- LOS LLANOS_1201072.dwg
- TUMBACO_132503.dwg