

	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES	<b>CODIGO:</b> DMGBI-AT-2020-0019
	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICÓ - LEGAL	

1. DATOS DEL TRÁMITE	
<b>No. TRÁMITE SITRA:</b>	GADDMQ-SGCM-2020-3454-O
<b>SOLICITANTE:</b>	ABG. DAMARIS PRISCILA ORTIZ
<b>FECHA OFICIO</b>	06 DE OCTUBRE DE 2020
<b>ASUNTO:</b>	PROYECTO DE ORDENANZA QUE APRUEBA LA PARTICIÓN EN DOS NUEVOS LOTES DE CADA UNO DE LOS NUEVE INMUEBLES DE PROPIEDAD MUNICIPAL.

## 2. ANTECEDENTES

Mediante Oficios MDI-MDI-2019-1294-OF de 19 de junio de 2019; MDI-MDI-2019-1298-OF de 19 de junio de 2019; MDI-MDI-2019-1300-OF de 19 de junio de 2019; MDI-MDI-2019-1301-OF de 19 de junio de 2019; MDI-MDI-2019-1379-OF de 01 de julio de 2019; MDI-MDI-2019-1380-OF de 01 de julio de 2019; MDI-MDI-2019-1381-OF de 01 de julio de 2019, la Dra. María Paula Romo Rodríguez, Ministra del Interior y Secretaria Nacional de Gestión de la Política (E), solicitó al señor Alcalde Metropolitano y por su digno intermedio ante todos quienes conforman el Concejo Municipal de Quito, con el mayor comedimiento, se autorice la transferencia de varios predios de propiedad municipal, a título gratuito y a perpetuidad, en favor de esa Cartera de Estado, para la construcción y equipamiento de Unidades de Policía Comunitaria.

Mediante Oficio No. MDG-PDSSDC-2019-0503-O de 19 de diciembre de 2019, el Econ. César Yépez Villacís, Gerente de Proyecto de Desconcentración de los Servicios de Seguridad Ciudadana en Distrito y Circuitos del Ministerio de Gobierno, informó que el Ministerio de Gobierno dentro de su Plan de Inversión 2019-2021, tiene programado la construcción de 15 Unidades de Policía Comunitaria en el Distrito Metropolitano de Quito, para cuyo efecto la señora Ministra de Gobierno solicitó la donación de terrenos en los que se realizarán estas edificaciones.

De los 15 predios solicitados, no se encontraron razón ni antecedentes de dominio de 4 inmuebles, por lo cual, mediante oficio No. GADDMQ-DMGBI-2020-0560-O de 04 de marzo de 2020, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, consultó a la Procuraduría Metropolitana, sobre el procedimiento específico a seguir para perfeccionar la transferencia de dominio a favor del Ministerio de Gobierno.

Mediante oficio No. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0084-O de 05 de marzo de 2020, Procuraduría Metropolitana dentro de su parte pertinente recomienda realizar la declaratoria de bien mostrenco de los predios Nos. 132503, 213105, 219774 y 192798.

Los 11 predios sobrantes continúan con el trámite para la donación, para lo cual se debe cambiar el dominio de bien municipal de dominio público a bien municipal de dominio privado, para la posterior sub división y donación.

Mediante Resolución del Concejo Metropolitano No. C 075-2020 de 10 de septiembre de 2020, se aprobó el cambio de categoría de bien municipal de

Fecha de elaboración	Versión	Página 1 de <b>10</b>
08/10/20	1.0	

	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES	<b>CODIGO:</b> DMGBI-AT-2020-0019
	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO - LEGAL	

dominio público a bien municipal de dominio privado, a fin de continuar con el trámite de donación a favor del Ministerio de Gobierno para la construcción de UPC's, de los predios que se detallan a continuación:

No.	PREDIO	ADMINISTRACIÓN ZONAL	PARROQUIA	OBSERVACIONES
1	3542717	CALDERÓN	CALDERÓN	Trámite Subdivisión
2	1201072	CALDERÓN	CALDERÓN	Trámite Subdivisión
3	170446	SOLANDA	ELOY ALFARO	Trámite Subdivisión
4	566937	COCHAPAMBA	EUGENIO ESPEJO	Trámite Subdivisión
5	190358	BELISARIO QUEVEDO	EUGENIO ESPEJO	Trámite Subdivisión
6	792587	PONCEANO	LA DELICIA	No requiere Subdivisión
7	252425	EL CONDADO	LA DELICIA	No requiere Subdivisión
8	365028	ALANGASÍ	LOS CHILLOS	Trámite Subdivisión
9	314033	CONOCOTO	LOS CHILLOS	Trámite Subdivisión
10	153617	LA ECUATORIANA	QUITUMBE	Trámite Subdivisión
11	1237495	TURBAMBA	QUITUMBE	Trámite Subdivisión

Prevía donación se debe realizar la subdivisión de los nueve lotes, en base a los requerimientos del Ministerio de gobierno.

### 3. BASE LEGAL

- 3.1. El artículo 26 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece: La decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital, compete exclusivamente a las autoridades del Distrito Metropolitano de Quito [...];
- 3.2. El artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante "COOTAD", señala: *"Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley (...)"*
- 3.3. El literal x) del artículo 57 del COOTAD, establece como atribución del Concejo Metropolitano: *"x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra"*
- 3.4. El literal c) del artículo 84, del COOTAD, manifiesta: *"Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la"*

Fecha de elaboración	Versión	Página 2 de <b>10</b>
08/10/20	1.0	

	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES	<b>CODIGO:</b> DMGBI-AT-2020-0019
	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICÓ - LEGAL	

*planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales"*

- 3.5. La Ordenanza Metropolitana No. 001, sancionada el 29 de marzo de 2019 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, Art. III.6.119 señala.- *Autoridad Administrativa Otorgante de la LMU (10).-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, previa la expedición de la Ordenanza respectiva [...]*
- 3.6. El artículo III.6.102, ibídem, establece que cuando se trate de subdivisiones de bienes municipales de uso privado, éstas estarán sujetas al procedimiento administrativo especial;
- 3.7. La letra a) del numeral 2 del artículo IV.1.70 ibídem, señala que no se considera subdivisión y en consecuencia no se requerirá la contribución prevista en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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.

#### 4. DESARROLLO DEL INFORME

##### 4.1. Datos de los predios a sub dividir:

No.	PREDIO	ADMINISTRACIÓN ZONAL	PARROQUIA
1	3542717	CALDERÓN	CALDERÓN
2	1201072	CALDERÓN	CALDERÓN
3	170446	SOLANDA	ELOY ALFARO
4	566937	COCHAPAMBA	EUGENIO ESPEJO
5	190358	BELISARIO QUEVEDO	EUGENIO ESPEJO
6	365028	ALANGASÍ	LOS CHILLOS
7	314033	CONOCOTO	LOS CHILLOS
8	153617	LA ECUATORIANA	QUITUMBE
9	1237495	TURBAMBA	QUITUMBE

##### 4.2. Procedimiento de Sub División

Mediante Oficio No. STHV-DMGT-2020-0684-O, de 11 de marzo de 2020, el Ing. Darío Gudiño Carvajal, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, informó que mediante Oficio No. STHV-DMGT-2020-0427-O de 07 de febrero de 2020, la Dirección a su cargo emitió informe favorable para que se continúe con el trámite pertinente y se

Fecha de elaboración	Versión	Página 3 de <b>10</b>
08/10/20	1.0	

	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES	<b>CODIGO:</b> DMGBI-AT-2020-0019
	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO - LEGAL	

obtenga del Concejo Metropolitano de Quito, la autorización de la subdivisión de 13 lotes y la donación de 15 a favor del Ministerio de Gobierno para destinarlos a UPC Unidades de Policía Comunitaria, posterior a ello se generó varios ajustes a los datos técnicos, por lo que reconsidera el informe técnico constante en Oficio No. STHV-DMGT-2020-0427-O de 07 de febrero de 2020, en cuanto a los datos técnicos de los 15 lotes municipales, y se ratifica en lo demás del texto de dicho oficio.

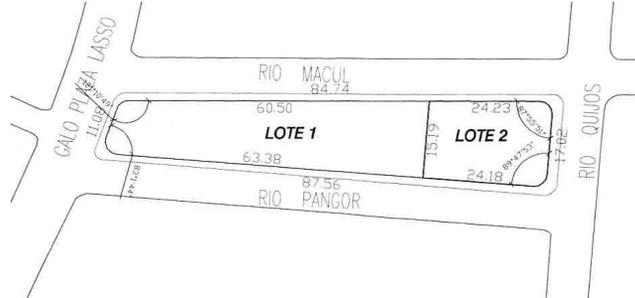
Mediante Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0097-O de 19 de marzo de 2020, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E), considerando los informes técnicos mencionados, las Actas de la Mesa del Procedimiento Especial para Subdivisiones Especiales, los certificados del Registro de la Propiedad, la compensación planteada por el Ministerio de Gobierno, y observando que la autorización para el cambio de categoría de los bienes inmuebles municipales, la subdivisión de los mismos y su donación es facultad del Concejo Metropolitano de Quito, de conformidad con los arts. 423, 424, 436 del COOTAD; y, art. IV.1.70, No. 2, letra a) y art. III.6.131, No. 6 del Código Municipal, Procuraduría Metropolitana emite informe jurídico favorable para que, de estimarlo pertinente, las Comisiones de Propiedad y Espacio Público y de Uso de Suelo, en el ámbito de sus competencias, continúen con el procedimiento para obtener del Concejo Metropolitano de Quito la autorización para: (i) el cambio de categoría de bienes municipales de dominio público a bienes municipales de dominio privado de los predios Nos. 566937, 190358, 792587, 252425, 1201072, 3542717, 170446, 365028, 314033, 153617, 1237495, aclarando que el cambio de categoría del predio No. 3542717, por tratarse de área verde, además se encuentra sustentado en la compensación planteada por el Ministerio de Gobierno y la consideración de su pertinencia realizada por la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, en cumplimiento del art. 424, inciso último del COOTAD, (ii) la subdivisión de los predios municipales Nos. 566937, 190358, 1201072, 3542717, 170446, 365028, 314033, 153617, 1237495, conforme a los planos adjuntos; y, (iii) la donación de los predios Nos. 3705358, 3705344, 792587, 252425, 3705356, 3707188, 3705355, 3708060, 3705357, 3705345, 3705361, producto de la subdivisión, a favor del Ministerio de Gobierno para destinarlos a la construcción de las Unidades de Policía Comunitaria en el Distrito Metropolitano de Quito, conforme a los datos técnicos de número de predio, ubicación, linderos, superficie y avalúo de cada uno de los predios, determinados en las fichas técnicas, adjuntas a los Oficios Nos. GADDMQ-DMC-GCE-2020-0371-O, de 13 de febrero de 2020, GADDMQ-DMC-GCE-2020-0454-O, de 22 de febrero de 2020, GADDMQ-DMC-GCE-2020-0490-O, de 06 de marzo de 2020 de la Dirección Metropolitana de Catastro.

Aclara el señor Subprocurador indicando que: "...los predios 792587 y 252425 no requieren de subdivisión ya que se entregarán en su totalidad. Los predios Nos. 132503, 213105, 219774 y 192798, por no tener título de dominio, seguirán el procedimiento para ser declarados bienes mostrencos para que sean incorporados al patrimonio municipal como bienes de dominio privado con áreas singularizadas, conforme criterio de Procuraduría Metropolitana constante en Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0084-O, de 05 de marzo de 2020."

Fecha de elaboración	Versión	Página 4 de <b>10</b>
08/10/20	1.0	

#### 4.3. Actas de Subdivisión:

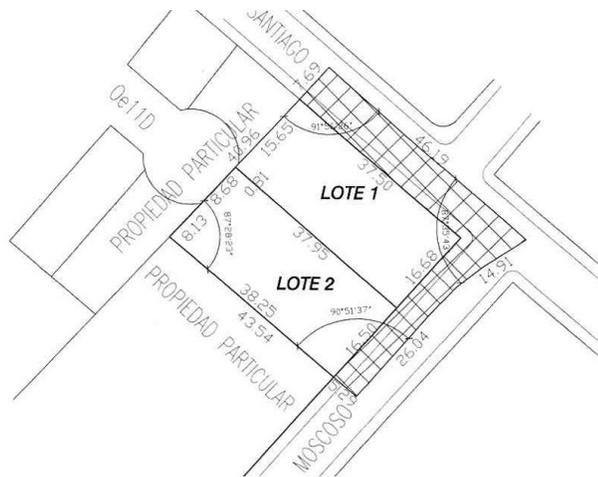
##### 4.3.1. Predio No. 3542717:



Lotes	Área
Lote 1	792,45m <sup>2</sup>
Lote 2	386,04m <sup>2</sup>
Total	1178,49m <sup>2</sup>

- Expediente No. 2020-3542717-SUB-ESP-01
- Certificado de Propiedad No. 1063346

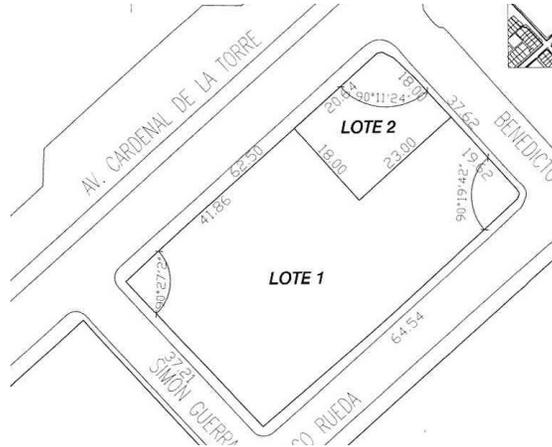
##### 4.3.2. Predio No. 1201072:



Lotes	Área
Lote 1	624,47m <sup>2</sup>
Lote 2	634,36m <sup>2</sup>
Afectación vial	512,07m <sup>2</sup>
Total	1.770,90m <sup>2</sup>

- Expediente No. 2020-1201072-SUB-ESP-01
- Certificado de Propiedad No. 1069657

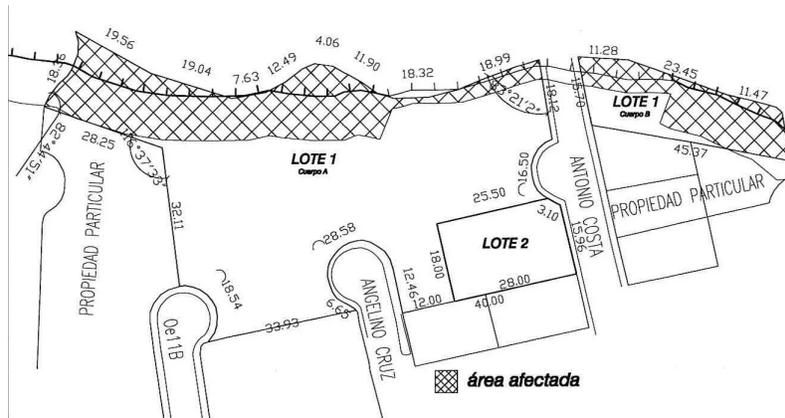
#### 4.3.3. Predio No. 170446:



Lotes	Área
Lote 1	2.023,08m <sup>2</sup>
Lote 2	408,92m <sup>2</sup>
Total	2.432,00m <sup>2</sup>

- Expediente No. 2020-170446-SUB-ESP-02
- Certificado de Propiedad No. 1063345

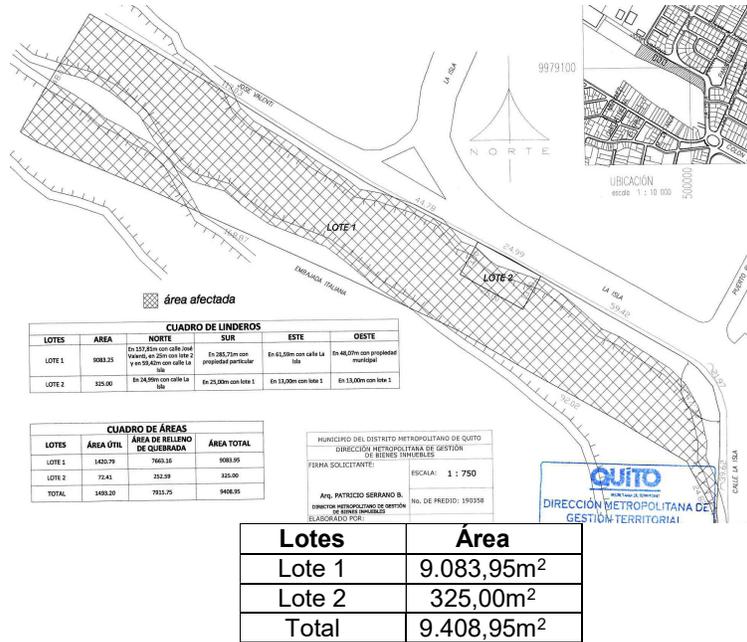
#### 4.3.4. Predio No. 566937:



Lotes	Área
Lote 1A	4.041,47m <sup>2</sup>
Lote 1B	621,48
Lote 2	499,83m <sup>2</sup>
Total	5.162,78m <sup>2</sup>

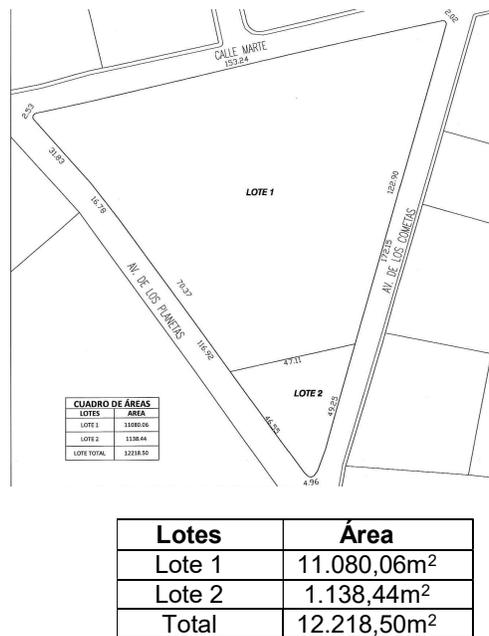
- Expediente No. 2020-566937-SUB-ESP-02
- Certificado de Propiedad No. 1067766

#### 4.3.5. Predio No. 190358:



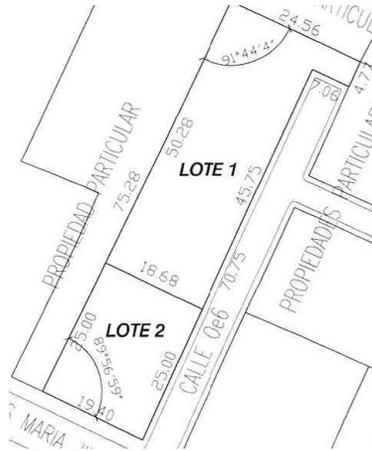
- Expediente No. 2020-190358-SUB-ESP-02
- Oficio No. GADDMQ-DMC-GEO-2020-0224-M señalando que se trata de un relleno de quebrada

#### 4.3.6. Predio No. 365028:



- Expediente No. 2020-365028-SUB-ESP-02
- Certificado de Propiedad No. 1067518

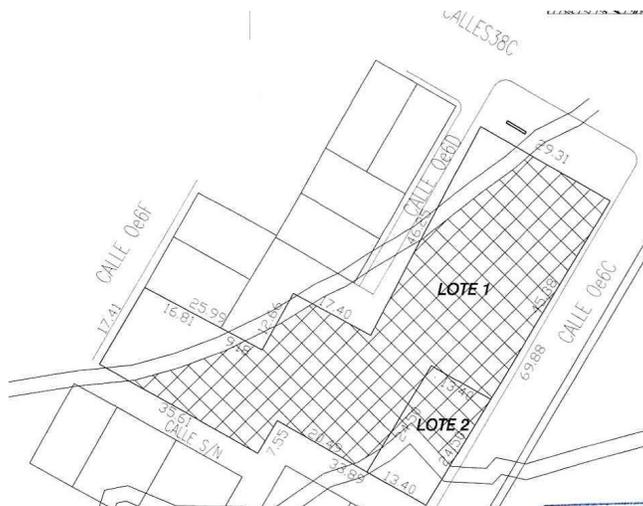
**4.3.7. Predio No. 314033:**



Lotes	Área
Lote 1	942,12m <sup>2</sup>
Lote 2	475,88m <sup>2</sup>
Total	1.418,00m <sup>2</sup>

- Expediente No. 2020-314033-SUB-ESP-01
- Certificado de Propiedad No. 1067511

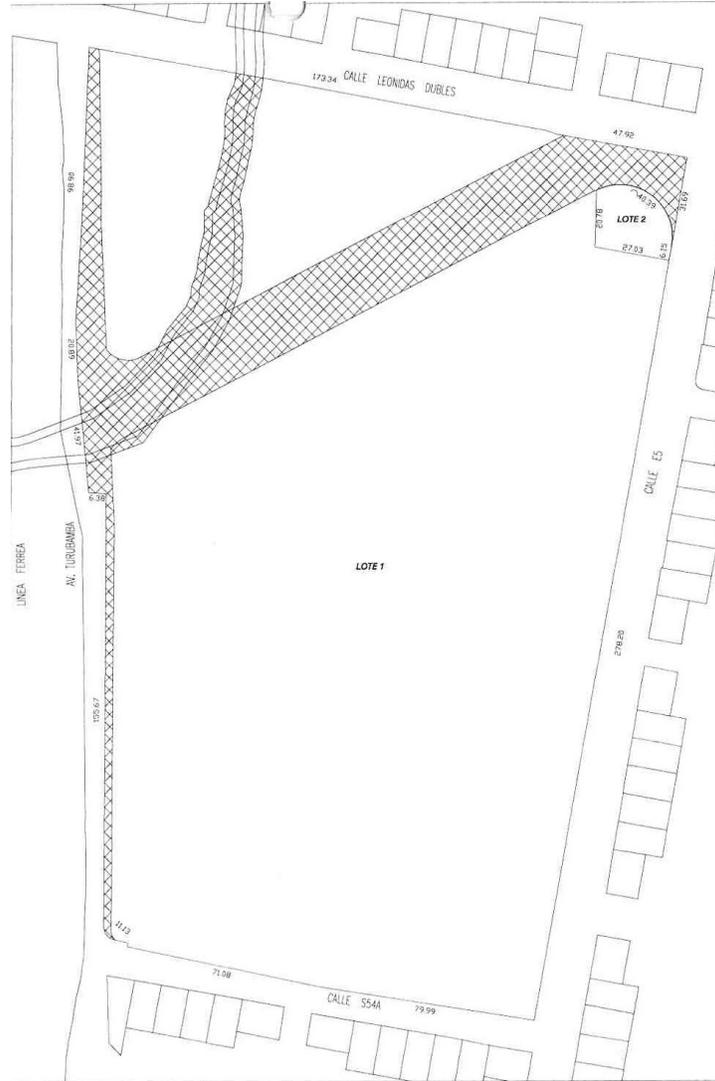
**4.3.8. Predio No. 153617:**



Lotes	Área
Lote 1	2.532,96m <sup>2</sup>
Lote 2	328,40m <sup>2</sup>
Total	2.861,36m <sup>2</sup>

- Expediente No. 2020-153617-SUB-ESP-01
- Oficio No. GADDMQ-DMC-GEO-2020-0224-M señalando que se trata de un relleno de quebrada

#### 4.3.9. Predio No. 1237495:



Lotes	Área
Lote 1	603284,11m <sup>2</sup>
Lote 2	610,75m <sup>2</sup>
Total	60.894,86m <sup>2</sup>

- Expediente No. 2020-1237495-SUB-ESP-01
- Certificado de Propiedad No. 1063344

### 5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- Revisada la documentación, es procedente continuar con el proceso de sub división previo a la donación de los lotes resultantes a favor del Ministerio de Gobierno.

	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES	CODIGO:
	DOCUMENTO: INFORME TÉCNICO - LEGAL	DMGBI-AT-2020-0019

- Se sugiere incluir dentro del proyecto de Ordenanza, un artículo en el que se señale que de no cumplirse con el fin de la donación, los predios volverán a su estado original, es decir quedaría insubsistente la sub división.
- Al respecto y dando cumplimiento a lo requerido por las Comisiones de Propiedad y Espacio Público y de Uso de Suelo, las Coordinaciones: Legal y de Administración de Bienes de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, emite informe técnico legal favorable, respecto del proyecto de ordenanza que aprueba la partición en dos lotes de cada uno de los nueve inmuebles de propiedad municipal (Predios Nos. 566937, 190358, 1201072, 3542717, 170446, 365028, 314033, 153617, 1237495).

Acción	Responsable	Fecha	Firma
Elaborado y revisado por:	Arq. Gabriel Obando	08-10-2020	
Revisado por:	Sr. Martín Noboa	08-10-2020	