



Informe No. IC-CUS-2023-015

## COMISIÓN DE USO DE SUELO -EJE TERRITORIAL-

### 1. OBJETO:

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del señor Alcalde y del Concejo Metropolitano de Quito, el informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, respecto a la revocatoria de la Resolución No. C-149, de 15 de junio de 2018, mediante la cual el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 14 de junio de 2018, resolvió autorizar el fraccionamiento del predio municipal No. 1223974, clave catastral 32607-01-002, ubicado en el sector La Bretaña, parroquia Turubamba, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

### 2. ANTECEDENTES:

2.1. Mediante Resolución No. C-149, de 15 de junio de 2018, consta que el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 14 de junio de 2018, resolvió autorizar el fraccionamiento de predio municipal No. 1223974, clave catastral 32607-01-002, ubicado en el sector La Bretaña, parroquia Turubamba.

2.2. Conforme se desprende del oficio No. GADDMQ-PM-2023-1340-O, de 30 de marzo de 2023, suscrito por el Mgs. Paul Esteban Romero Osorio, Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelos, mediante Resolución No. 012-CPP-2021, de 28 de abril de 2021, la Comisión de Propiedad y Espacio Público, en sesión de la misma fecha, 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 (predio producto del fraccionamiento anteriormente referido), 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.

2.4.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 200, de 03 de abril de 2023, analizó el expediente relacionado con la revocatoria de la Resolución No. C-149, de 15 de junio de 2018, mediante la cual el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 14 de junio de 2018, resolvió autorizar el fraccionamiento del predio municipal No. 1223974, clave catastral 32607-01-002, ubicado en el sector La Bretaña, parroquia Turubamba.



### 3. INFORMES TÉCNICOS Y LEGALES:

3.1. Mediante oficio Nro. GADDMQ-DMF-2022-1062-O, de 12 de agosto de 2022, el Ing. Carlos David Moya Cepeda, Director Metropolitano Financiero (S), informó que los predios 3676939, 3676940, 3676941, (predio global 1223974) no reportan provecho alguno para las finanzas del GAD del Distrito Metropolitano de Quito.

3.2. Mediante oficio No. GADDMQ-STHV-DMC-UCE-2022-2280-O, de 13 de septiembre de 2022, el Ing. Joselito Geovanny Ortiz Carranza, Jefe de la Unidad de Catastro Especial de la Dirección Metropolitana de Catastro, procedió a emitir las Fichas Técnicas de los Predios Nros. 3676940, 3676941 y 3676939 de Claves Catastrales 32607-22-002, 32607-22-003 y 32607-22-001.

3.3. Mediante Informe Social Nro. 1, de fecha 10 de febrero de 2023, la Dirección de Gestión Participativa de la Administración Zonal Quitumbe, emitió informe favorable, para la Revocatoria de la Resolución C-149, con la salvedad de que se vuelva a iniciar el proceso de donación para la construcción de un establecimiento educativo.

3.4. Mediante Informe Técnico No. AZQ-DGT-UGU-IT-2023-005, de 22 de febrero de 2023, la Arq. Ana Lucía Loza, Jefa de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, concluyó que 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.

3.5. Mediante oficio No. GADDMQ-AZQ-2023-0602-O, de 23 de febrero de 2023, el Arq. Juan Gabriel Guerrero Camposano, Administrador Zonal Quitumbe, adjuntó el Informe Técnico No. AZQ-DGT-UGU-IT-2023-005, de fecha 01 de febrero de 2023 y corregido el 22 de febrero de 2023, suscrito por la Arq. Ana Lucia Loza Anda, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana (criterio favorable); Informe Social Nro.1, de fecha 10 de febrero de 2023, suscrito por la Lcda. Eugenia Alarcón Coordinadora Territorial Turubamba, Lic. Sara Tashiguano, Responsable de Gestión Participativa (S) y Lcdo. Alejandro Verdezoto, Director de Gestión Participativa para el Desarrollo (E) (criterio favorable); e, Informe Legal mediante Memorando No. GADDMQ-AZQ-DAJ- 2023-0126-M, de fecha 23 de febrero de 2023, suscrito por la Abg. Gabriela Villegas, Directora de Asesoría Jurídica (criterio favorable).



3.6. Mediante Oficio Nro. GADDMQ-DMGBI-2023-0798-O, de 02 de marzo de 2023, el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, manifestó, en su parte pertinente, que conforme consta en el oficio No. GADDMQ-DMGBI-2021-1209-O de 3 de mayo de 2021, producto de la mesa técnica convocada por la Comisión de Propiedad y Espacio Público, se expone que existe diferencia en superficie y dimensión de linderos entre los datos aprobados mediante resolución No. C-149, de 15 de junio de 2018, con la cual se aprobó el fraccionamiento del predio No. 1223974, generando los lotes No. 1,2,3; y los datos producto del levantamiento efectuado por la Administración Zonal Quitumbe, conforme se expone en el informe técnico No. DMGBI-AT-2023-034, documento que, en su parte concluyente señaló lo siguiente: *"La subdivisión del predio 1223974, aprobada por el Concejo Metropolitano mediante Resolución No. C-149 de fecha 15 de junio de 2018, presenta errores tanto en la cabida total del lote original como en la superficie y linderos de los lotes resultantes, de conformidad al plano del levantamiento topográfico elaborado por la Administración Zonal Quitumbe [...]"*

*Por lo tanto, sobre el predio No. 3676939 existe una diferencia de 836,49 m<sup>2</sup> en menos del área de lote 1 aprobado. Sobre el predio No. 3676940 existe una diferencia de 935,96 m<sup>2</sup> en menos del área de lote 2 aprobado.*

*Sobre el predio No. 3676940 existe una diferencia de 1,72 m<sup>2</sup> en más del área de lote 3 aprobado.*

*En virtud de lo expuesto, y con los informes emitidos por la Dirección Metropolitana Financiera, Dirección Metropolitana de Gestión Territorial y Administración Zonal Quitumbe, se determina que es necesario iniciar el proceso de revocatoria de la Resolución C-149."*

En este marco solicitó a Procuraduría Metropolitana emitir el informe legal que sustente la viabilidad para continuar con el proceso que tiene como fin, que el Concejo Metropolitano de DMQ resuelva efectuar la revocatoria de la Resolución No. C-149 de 15 de junio de 2018.

3.7. Mediante oficio No. STHV-DMGT-2023-1009-O, 24 de marzo de 2023, Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitió criterio técnico favorable para que la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles solicite del Concejo Metropolitano dar de baja la Resolución No C-149, de fecha 15 de junio de 2018, que aprobó la subdivisión del predio 1223974; se disponga a la Dirección Metropolitana de Catastros se restituya el lote global a su estado original, se regularice la Diferencia de Área del Lote y se solicite a la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial la aprobación del proyecto de subdivisión del lote resultante.



3.8. Mediante oficio No. GADDMQ-DMGBI-2023-1225-O, de 28 de marzo de 2023, el Ing. Carlos Andrés Yépez Díaz, Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles, manifestó que adjunto el expediente digital, el cual contiene el pronunciamiento de la Dirección Metropolitana Financiera en oficio No. GADDMQ- DMF-2022-1062-O, Dirección Metropolitana de Gestión Territorial en oficio No. STHV- DMGT-2023-1009-O actualizado con el criterio favorable, Administración Zonal Quitumbe en oficio No. GADDMQ-AZQ-2023-0602-O, e informe compilado de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles con informe técnico No.DMGBI-AT-2023-034 (versión 2.0) actualizado con criterio favorable para efectuar la revocatoria de la Resolución C-149.

3.9. Mediante Informe Técnico No. DMGBI-AT-2023-034, de 28 de marzo de 2023, la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles concluyo y recomendó que la subdivisión del predio 1223974, aprobada por el Concejo Metropolitano mediante Resolución No. C-149 de fecha 15 de junio de 2018, presenta errores tanto en la cabida total del lote original como en la superficie y linderos de los lotes resultantes, de conformidad al plano del levantamiento topográfico elaborado por la Administración Zonal Quitumbe [...]. Por lo tanto, sobre el predio No. 3676939 existe una diferencia de 836,49 m2 en menos del área de lote 1 aprobado.

Sobre el predio No. 3676940 existe una diferencia de 935,96 m2 en menos del área de lote 2 aprobado.

Sobre el predio No. 3676940 existe una diferencia de 1,72 m2 en más del área de lote 3 aprobado.

En virtud de lo expuesto, y con los informes emitidos por la Dirección Metropolitana Financiera, Dirección Metropolitana de Gestión Territorial y Administración Zonal Quitumbe, se emite criterio técnico favorable para iniciar el proceso de revocatoria de la Resolución C-149.

3.10. Mediante oficio No. GADDMQ-PM-2023-1340-O, de 30 de marzo de 2023, el Mgs. Paul Esteban Romero Osorio, Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelos, señala:

***“(...) Criterio legal:***

*Con fundamento en la normativa citada, considerando los informes técnicos mencionados que establecen inconsistencias en las superficies de los predios producto del fraccionamiento del predio global No. 1223974, tomando en cuenta que en derecho las cosas se deshacen como se hacen y que corresponde al Concejo Metropolitano en uso de*



*sus facultades decidir respecto de sus actos; Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable para que la Comisión de Uso de Suelo, de considerarlo pertinente, continúe con el trámite para que el Concejo Metropolitanamente resuelva la revocatoria de la Resolución No. C-149, de 15 de junio de 2018, mediante la cual el Concejo Metropolitanamente de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 14 de junio de 2018, resolvió autorizar el fraccionamiento de predio municipal No. 1223974, clave catastral 32607-01-002, ubicado en el sector La Bretaña, parroquia Turubamba.*

*Se dispondrá a la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles Municipales continuar con los trámites administrativos correspondientes.”*

#### **4. BASE NORMATIVA:**

La Constitución de la República del Ecuador, dispone:

*“Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:*

- 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.*
- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...)”*

*“Art. 266.- Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. (...)”*

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala:

*“Art. 7.- Facultad normativa.- 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 paradictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial (...)”*

*“Art. 84.- Funciones.- Son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitanamente:*



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

**"Art. 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 metropolitanas, acuerdos y resoluciones*

*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."*

**"Art. 326.- Conformación.-** Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones."

La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece que cumplirá con las finalidades siguientes:

*"1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa."*

La Ordenanza Metropolitana Nro. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, señala:

**"Artículo 20- Definición y función.** - Las comisiones del Concejo Metropolitano son órganos asesores del Cuerpo Edificio, conformados por concejales y concejales metropolitanos, cuya principal función consiste en emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas puestos en su conocimiento."

**"Artículo 35.- Deberes y atribuciones de las comisiones.-** Las comisiones permanentes tienen los siguientes deberes y atribuciones de acuerdo con la naturaleza específica de sus funciones:

*a. Emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas propuestos en su conocimiento. "*



## 5. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES:

Revisado el expediente se constata que los informes se refieren a la revocatoria de la Resolución No. C-149, de 15 de junio de 2018, mediante la cual el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 14 de junio de 2018, resolvió autorizar el fraccionamiento del predio municipal No. 1223974, clave catastral 32607-01-002, ubicado en el sector La Bretaña, parroquia Turubamba.

La Comisión de Uso de Suelo en la sesión Nro. 200 - Ordinaria, de 03 de abril de 2023, una vez analizado el expediente, concluye que se debe acoger lo señalado en los informes técnicos y legales constantes en el expediente y emitir dictamen favorable para conocimiento y análisis en el seno del Concejo Metropolitano de Quito, salvo mejor criterio de los miembros del pleno del Concejo Metropolitano.

## 6. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo luego de analizar el expediente en sesión ordinaria Nro. 200 realizada el 03 de abril de 2023, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente; y, con fundamento en los artículos 87 literales a) y v), y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano autorice la revocatoria de la Resolución No. C-149, de 15 de junio de 2018, mediante la cual el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el 14 de junio de 2018, resolvió autorizar el fraccionamiento del predio municipal No. 1223974, clave catastral 32607-01-002, ubicado en el sector La Bretaña, parroquia Turubamba.

## 7. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 03 de abril de 2023 el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento.



Firmado electrónicamente por:  
MONICA DEL CARMEN  
SANDOVAL CAMPOVERDE

Concejala Mónica Sandoval  
**Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo**



Firmado digitalmente por:  
MICHAEL ROMEO  
AULESTIA SALAZAR

Concejal Michael Aulestia  
**Miembro de la Comisión**

RENE PATRICIO  
BEDON  
GARZON

Firmado digitalmente  
por RENE PATRICIO  
BEDON GARZON  
Fecha: 2023.04.25  
12:10:06 -05'00'

Concejal René Bedón  
**Miembro de la Comisión**

Concejal Juan Carlos Fiallo  
**Miembro de la Comisión**



### **CERTIFICADO DE VOTACIÓN:**

La delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Comisión de Uso de Suelo certifica que la comisión aprobó el presente informe; el que fue conocido, tratado, debatido y aprobado en el seno de la comisión en sesión ordinaria Nro. 200 de 03 de abril de 2023, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Mónica Sandoval, Michael Aulestia, René Bedón, Juan Carlos Fiallo, total cuatro votos (04); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: Fernando Morales, total uno (01).

Quito D.M., 03 de abril de 2023.

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

**Delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano a la Comisión de  
Uso de Suelo**