

COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

1. ANTECEDENTES:

- 1.1. Mediante oficio No. 0075-GADPIFO-2017, de 06 de marzo 2017, a fojas, 18 del expediente, suscrito por el señor Ángel Vega, Presidente del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Pifo, se remite el expediente sobre la solicitud de entrega del bien donde funciona el GAD Parroquial rural de Pifo para que se continúe con el trámite correspondiente.
- 1.2. En sesión ordinaria realizada el 14 de mayo de 2018, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la solicitud de fraccionamiento del predio No. 369404, clava catastral No. 20133-04-001, sector Primavera Centro, parroquia Pifo, predio donde funciona el GAD parroquial rural de Pifo.

2. INFORME TÉCNICO:

- 2.1. Mediante oficio No. STHV-DMGT-05358 de 22 de septiembre de 2017, a fojas 25 del expediente, el Arq. Carlos Quezada Proaño, Director Metropolitano de Gestión Territorial (S), de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, emite criterio técnico y en lo principal manifiesta:

“Se emite el informe técnico favorable, para el FRACCIONAMIENTO – PARROQUIA PIFO en tres Lotes, del terreno de propiedad Municipal con predio 369404 y clave catastral 20133-04-001, además se remite el plano firmado y sellado de la subdivisión mencionada, a fin de continuar con el trámite legal pertinente”.

3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio en referencia al expediente No. PRO-2016-00396 de 21 de marzo de 2018, a fojas 32 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (E), emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:

“(…) Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable, para que la Comisión de Uso de Suelo, de considerarlo pertinente, alcance del Concejo Metropolitano, la autorización para la subdivisión del predio No. 369404, con clave catastral 20133-04-001, ubicado en la calle Francisco

de Orellana, sector Primavera Centro, parroquia Pifo del Distrito Metropolitano de Quito, en tres lotes, de conformidad con el plano adjunto, para continuar con el trámite de transferencia del lote donde funcionan las oficinas del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de Pifo.”

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el lunes 14 de mayo de 2018, acogiendo el informe técnico de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y el criterio legal de Procuraduría Metropolitana, con fundamento en los artículos 57 literal x), 326, 423 y 472 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el numeral 4 del artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada mediante Ordenanzas Metropolitanas No. 432, No. 160 y No. 210, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano autorice la partición del predio No. 369404, con clave catastral No. 20133-04-001, ubicado en la calle Francisco de Orellana, sector Primavera Centro, parroquia Pifo del Distrito Metropolitano de Quito, en tres lotes, de conformidad con los criterios técnicos que reposan en el expediente.



Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,






 Abg. Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo


 Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano


 Abg. Eduardo Del Pozo
Concejal Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	Y. Venegas	GC	2018-05-17	
Revisado por	J. Morán	PGC	2018-05-17	

(2017-043726)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Abg. Sergio Garnica Ortiz	18-05-2018		30-05-2018	
Sr. Jorge Albán	30-05-2018		30-5-18	
Abg. Eduardo Del Pozo	1-6-2018		7-6-18	
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha		Recepción	

NA



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE LA PARROQUIA DE PIFO
2014 - 2019**

Quito, 6 de marzo de 2017
OFICIO No. 0075-GADPIFO-2017

Doctor
Esteban Loaiza Sevilla
**DIRECTOR DE GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**
Presente.

De mi consideración:

Por medio del presente reciba un cordial y afectuoso saludo, aprovecho del mismo para felicitarle por su acertada labor.

El objetivo que cumple el suscrito documento, es hacerle llegar el expediente sobre la solicitud de entrega del bien donde funciona el Gobierno de la Parroquia de Pifo, mismo que consta de los siguientes documentos:

- 1.- Copia simple de escritura del bien mostrenco,
- 2.- Informe de Regulación Metropolitana en original,
- 3.- Informe de Replanteo Vial en original,
- 4.- Certificado de hipotecas y gravámenes,
- 5.- Láminas del proyecto de fraccionamiento del bien inmueble,
- 6.- CD del fraccionamiento.

Cabe indicar que hemos mantenido reuniones en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en el afán de definir la continuidad del proceso y a la fecha se hallan en espera de la documentación que admita este anhelo.

Por su gentil atención, le expreso mi profunda gratitud,

Atentamente,

Ángel Vega
PRESIDENTE
c.e. 1708663875



ADS: 15 FOLIOS, 5 PLANOS y 1 CD.

07 MAR 2017
12:07

Oficio N°STHV-DMGT 5358
DM Quito, 22 SEP 2017
Ticket GDOC N° 2017-043726

Doctor
Felipe Córdova Pizarro
**DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN
DE BIENES INMUEBLES**

Presente

Asunto: Sub-división lote de propiedad
Municipal

Señor Director

En atención al Oficio No. 01534-7-DMGBI del 9 de mayo del 2017, ingresado a esta Secretaría con HC.2017-043726 el 15 de junio del 2017, y con el fin de proceder con la aprobación de la subdivisión del Lote con número de predio 369404, clave catastral 20133-04-001 ubicado en la parroquia Pifo, indico lo siguiente:

NORMA TÉCNICA VIGENTE:

El Artículo... (9) que hace mención a los "Actos no sujetos a la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo" constante en la Ordenanza Metropolitana No 156 Que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano Quito, textualmente señala:

Artículo... (9).- Actos no sujetos a la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo.-

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

a) Las actuaciones que sean objeto de órdenes de ejecución de autoridad competente;

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,

DOCUMENTOS HABILITANTES:

- IRM No. 634945
- Memorando No. DMPPS-160-2017 del 17 de agosto del 2017
- Cedula Catastral
- Informe de replanteo vial Oficio N° AMZT-2017-558 del 10 de febrero del 2017
- Certificado de gravámenes
- Copia de escritura Notaría Quincuagésima Sexta del 28 de julio de 2016
- Planos de Fraccionamiento.
- Formulario No. 03 LMU-10/SUB-ESP.

CRITERIO TÉCNICO

La Dirección Metropolitana de Gestión Territorial, una vez revisada la documentación presentada le informa:

De acuerdo a los datos obtenidos en el IRM, Ficha Catastral y Escritura se puede constatar que la diferencia de área del lote con predio 3639094 y clave catastral 13514-08-016 de propiedad Municipal, ha sido solventada, según lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana 126.

Área según escrituras	Área según levantamiento topográfico
8853.29 m2	8853.29 m2

Datos de Zonificación:

Según el IRM N° 634945, al inmueble le corresponde los siguientes datos de zonificación.

Zonificación	D10(D203-50)
Lote mínimo	200 m2
Frete mínimo	10 m.

La subdivisión propuesta cumple con el lote y frente mínimo indicado en la zonificación.

Cuadro de Áreas:

No	ÁREA ÚTIL	% ÁREA ÚTIL	ÁREA PROTECCIÓN QUEBRADA	% ÁREA PROTECCIÓN QUEBRADA	AFECTACIÓN VIAL	%	ÁREA TOTAL A ESCRITURAR	% ÁREA TOTAL A ESCRITURAR
1	4.815,60	54,97 %	0	0,00 %	93,56	100	4.815,60	54,97 %
2	2.639,32	30,13 %	0	0,00 %	0	0	2.639,32	30,13 %
3	1.304,81	14,90 %	0	0,00 %	0	0	1.304,81	14,90 %
LOTES	8.759,73	100,00 %	0,00	0,00 %	93,56	100	8.759,73	100,00 %

CONCLUSIÓN

Se emite el informe técnico favorable, para el FRACCIONAMIENTO - PARROQUIA DE PIFO en tres Lotes, del terreno de propiedad Municipal con predio 369404 y clave catastral 20133-04-001, además se remite el plano firmado y sellado de la subdivisión mencionada, a fin de continuar con el trámite legal pertinente.

Atentamente,



Arq. Carlos Quezada Proaño
Director Metropolitano de Gestión Territorial (S)
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Arq. Tatiana Salazar	DMGT	2017-09-14	
Revisión:	Arq. Carlos Quezada	DMGT		

Fecha: 22 MAR 2018 Hora 9:38

Nº. HOJAS 32h

Recibido por: [Firma]

[Firmas manuscritas]
QUITO
PROCURADURÍA METROPOLITANA
EXPEDIENTE PRO-2016-00396
GDOC. 2017-043726
DM QUITO,

21 MAR 2018

Abogado
Diego Cevallos Salgado
**SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**
Presente.-

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante memorando No. 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (e), para emitir el siguiente criterio legal:

1. ANTECEDENTES:

1.1 Mediante Oficio No. ADMGBI-2017-3093 de 29 de septiembre de 2017, el señor Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles remite a Procuraduría Metropolitana el expediente relacionado con el fraccionamiento del predio de propiedad municipal No. 369404 y clave catastral 20133-04-001, donde funcionan las oficinales del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de Pifo, ubicado en la calle Francisco de Orellana, sector Primavera Centro; parroquia de Pifo.

Mediante Oficio No. STHV-DMGT 5358 de 22 de septiembre de 2017, el Arq. Carlos Quezada, Director Metropolitano de Gestión Territorial (S), remite a Procuraduría Metropolitana el expediente relativo al proceso de subdivisión del predio de propiedad municipal No. 369404 con clave catastral 20133-04-001 ubicado en la parroquia Pifo de este Distrito, en tres lotes de terreno.

Continúa indicando que el artículo 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 156 que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, señala los actos que no se encuentran sujetos a la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito. En el mismo oficio, **emite informe técnico favorable para el fraccionamiento del**



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

terreno de propiedad municipal en tres lotes de terreno, de conformidad con el plano firmado y sellado de la subdivisión mencionada, por lo que considera procedente que se continúe con el trámite legal pertinente.

- 1.2 Se adjunta la protocolización del expediente No. 396-2016 y del Oficio No. 048 dictado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el 13 de febrero de 2016, relacionado con la Declaratoria de Bien Mostrenco Municipal hecha por el Concejo Metropolitano en sesión pública ordinaria realizada el 11 de febrero de 2016, con la que el Concejo Metropolitano Resolvió declarar bien mostrenco al **predio 369404, con clave catastral 20133-04-001, ubicado en la calle Francisco de Orellana, parroquia Pifo**, mismo que se incorporará al catastro como bien de dominio privado de propiedad municipal, quedando a favor de esta Municipalidad, la superficie total de 8.853,29 m².

2. INFORMES TÉCNICOS:

- 2.1. Mediante Oficio No. STHV-DMGT 5358 de 22 de septiembre de 2017, el Arq. Carlos Quezada, Director Metropolitano de Gestión Territorial (S) de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, **emite informe técnico favorable** para el fraccionamiento del terreno de propiedad municipal en tres lotes de terreno, de conformidad con el plano firmado y sellado de la subdivisión mencionada que remite a fin de continuar con el trámite legal pertinente.

Continúa indicando que de los datos obtenidos en el IRM, Ficha Catastral y Escritura se puede constatar que la diferencia de área del predio No. 3639094 de propiedad municipal, ha sido solventada, según lo dispuesto en la Ordenanza Metropolitana No. 126.

- 2.2. Consta el Acta de Mesa del Procedimiento Especial No. 2017-369404-SUB-ESP-01 de 31 de agosto de 2017, suscrita por los delegados de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, en la que se emite informe técnico favorable para el fraccionamiento solicitado del predio No. 369404, con clave catastral 20133-04-001, en tres lotes de terreno de las superficies de: 4.815,60 m², 2.639,32 m² y 1.304,81 m²., que suman la superficie total de 8.759,73 m².
- 2.3. Se adjunta igualmente el Proyecto Técnico de Subdivisión-MDMQ referente al Expediente No. 2017-369-404-SUB-ESP-01 de 31 de agosto de 2017, en el que el Director Metropolitano de Gestión Territorial detalla la ubicación del predio dentro del barrio o Urbanización Primavera Centro, Administración Zonal Aeropuerto y se señalan los datos de Zonificación, propietario y áreas del proyecto. *P*



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

2.4. Con fecha 28 de julio de 2016, ante el Notario Dr. Edward Aníbal Franco Castañeda, Notario Quincuagésimo Sexto del Cantón Quito, inscrita en el Registro de la Propiedad el 4 de agosto de 2016, consta protocolizada, junto con otros documentos y actos administrativos, la Resolución dictada por el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria de 11 de febrero de 2016, con la que resolvió declarar mostrenco al predio No. 369404, con clave catastral 20133-04-001, ubicado en la calle Francisco de Orellana, parroquia Pifo, mismo que se incorporará al catastro como bien de dominio privado, de propiedad Municipal. Los datos técnicos del predio referido son los que constan en la ficha técnica adjunta al oficio No. 0009010 de 25 de septiembre de 2013, de la Dirección Metropolitana de Catastro, los mismos que se detallan a continuación:

“1.- DATOS TÉCNICOS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA

1.1 ÁREA DE TERRENO

ÁREA 8.853,29 m²

1.1.- IDENTIFICACIÓN CATASTRAL O REFERENCIAS:

CLAVE CATASTRAL: 20133-04-001

NÚMERO PREDIAL: 369404

REFERENCIA:

HOJA CATASTRAL: 20133

1.2.- UBICACIÓN:

PARROQUIA: Pifo

BARRIO/SECTOR: Primavera Centro

ZONA: Tumbaco

DIRECCIÓN: Camino Público

REFERENCIA:

1.3.- LINDEROS DEL ÁREA DE TERRENO SOLICITADA

NORTE: Calle Alfredo Gangotena 94,54 m.

SUR: Calle Francisco de Orellana 92,44 m.

ESTE: Calle Alfredo Gangotena 87,25 m.

OESTE: Prop. Particulares 102,99 m.

2.5. Consta del expediente la Cédula Catastral informativa en unipropiedad, del predio No. 369404 con clave catastral 20133-04-001, en el que, entre otros, se señalan los siguientes datos: *P*



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

Destino económico:	INSTITUCIONAL PÚBLICO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	4.714,34 m2
Área de construcción abierta	000
Área bruta total de construcción	4.714,34 m2
Área adicionales constructivos	574,20 m2
AVALÚO CATASTRAL	
Avalúo del terreno	\$736.239,60
Avalúo construcciones cubiertas	\$1'697.229.53
Avalúo de construcciones abiertas	0.00
Avalúo de adicionales constructivos	\$38.069.46
Avalúo total del bien inmueble	\$2'471.538.59
Área de escritura	8.853,29 m2
Área gráfica	8.820,64 m2.
Frente total	276.23 m.
Máximo ETAM permitido	10.00%=885.33 m2. [SU]
Área Excedente (+)	--
Área Diferencia (-)	-32.65 m2
No. de lote Dirección	E1C-S/N
Zona Metropolitana	AEROPUERTO
Parroquia	PIFO
Barrio/Sector	PRIMAVERA CENTRO.

2.6. Mediante Oficio No. AMZT-2017-558 de 10 de febrero de 2017, el Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Tumbaco emite el Informe Técnico de Replanteo Vial del predio 369404 manifestando que la definición vial es en base del MAPA PUOS V2 aprobado con Ordenanza Metropolitana No. 0127 modificatoria de la Ordenanza Metropolitana No. 0041 del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, sancionada el 25 de julio de 2016.

3 BASE LEGAL:

3.1 El artículo 264 de la Constitución de la República, dispone: "*Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:*

2. *Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón....*

3.2 El artículo 2, numeral 1 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece como finalidad, que el Municipio de Quito: "*Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva*"



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones;”

El artículo 26 del referido cuerpo legal 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 [...]”.*”

3.3 El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 87, literal v), establece como atribución del Concejo Metropolitano: *“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”*

3.4. El numeral 2 del artículo 70 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, señala: *“No se considerará 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”.*

3.5. La Ordenanza Metropolitana No. 156, que en el artículo... (19) establece: *“Subdivisiones especiales.- Cuando se trate de subdivisiones de bienes municipales de uso privado, éstas estarán sujetas al procedimiento administrativo especial.”,*

La referida ordenanza en el artículo... (48), numeral 6, relacionado con el trámite para el procedimiento administrativo especial, aplicable en el presente caso, señala que: *“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.”*

4 CRITERIO LEGAL:

Con fundamento en la normativa citada; y, considerando los informes técnicos mencionados, el Acta de la Mesa del Procedimiento Especial No. 2017-369404-SUB-ESP-01 de 31 de agosto de 2017, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable, para que la Comisión de Uso de Suelo, de considerarlo pertinente, alcance del Concejo Metropolitano, la autorización para la subdivisión del predio No. 369404 con clave catastral 20133-04-001, ubicado en la calle Francisco de Orellana, sector Primavera Centro, parroquia de Pifo del Distrito Metropolitano de Quito, de propiedad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en tres lotes, de conformidad con el plano adjunto, para



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

continuar con el trámite de transferencia del lote donde funcionan las oficinas del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de Pifo.

Atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

Adjunto expediente completo. (29 F. - 3 PLANOS y 1 CD)

ACCION	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Cristina Raza	PRO	13.03.18	
Revisión:	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación:	Edison Yépez	PRO		

- Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo DMQ.
- Ejemplar 2: Director Metropolitano de Gestión de Bienes Inmuebles
- Ejemplar 3: Archivo de Procuraduría
- Ejemplar 4: Respaldo Unidad de Suelo