Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2025-0131-R

Quito, D.M., 25 de agosto de 2025

GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Arq. Franklin Rodrigo Cárdenas Mosquera
SECRETARIO DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E)

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador consagra: *"Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía";*

Que, el artículo 31 de la norma suprema establece: *"Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía";*

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador manda: *"(…) 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"*;

Que, el artículo 238 ibidem determina: *"Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana";*

Que, el artículo 240 de la Carta Magna estipula: *"Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...)";*

Que, el artículo 264, numerales 1 y 2 de la Constitución de la República establecen: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los*

Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2025-0131-R

Quito, D.M., 25 de agosto de 2025

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 (...)";

Que, el artículo 266 de la Constitución de la República consagra: *"(…) 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. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales";*

Que, el artículo 415 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *"El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes (…)";*

Que, el artículo 85, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con los literales a) y b) del artículo 55 ibidem, establecen como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado del Distrito Metropolitano las de*: "a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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…; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";*

Que, el literal a) y v) del artículo 87 del COOTAD establecen como competencias del Concejo Metropolitano: "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"; Que, conforme el numeral 1 del artículo 2, de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito; una de las finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, es la de regular "el uso y la adecuada ocupación del suelo" y ejercer "control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa (…)";

Que, el artículo 26, de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito establece en su parte pertinente: *"(…) la decisión sobre el destino del suelo y su forma de aprovechamiento dentro del territorio distrital compete, exclusivamente, a las autoridades del Distrito Metropolitano (…)";*

Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2025-0131-R

Quito, D.M., 25 de agosto de 2025

Que, el artículo 48 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece a las unidades de actuación urbanística como el instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios;

Que, el artículo 49 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo estipula: *"(...) Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad"*;

Que, los artículos 50, 51, 52 y 53, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establecen las obligaciones y derechos de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística, así como la iniciativa e instrumentos técnicos necesarios en la unidad de actuación urbanística;

Que, el artículo 91, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece las atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley;

Que, el subliteral d) del literal C) del numeral 2, del artículo 32 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece como contenido mínimo de los planes parciales, La Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística: *"La delimitación se realizará por los partícipes públicos, privados o público-privados, de acuerdo con las determinaciones previstas por el PDOT, el PUGS y el plan parcial";*

Que, el artículo 36 Ibidem, determina como fines de las unidades de actuación urbanística: *"Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que las desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios; y serán determinadas y gestionadas por iniciativa pública, privada o pública-privada, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación";*

Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2025-0131-R

Quito, D.M., 25 de agosto de 2025

Que, el artículo 2413 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito prescribe: *"Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el Plan de Uso y Gestión del Suelo o el plan parcial. Las unidades de actuación urbanística serán conformadas por uno o varios lotes que deben ser transformados, urbanizados o construidos bajo un único proceso de habilitación de suelo con el objetivo de promover su uso racional, el cumplimiento de las normas urbanísticas, la implementación de los sistemas públicos de soporte, la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y el reparto equitativo de cargas y beneficios. Las unidades de actuación urbanística deberán asegurar el desarrollo de los objetivos, disposiciones generales y criterios establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y los planes urbanísticos complementarios";*

Que, el artículo 2414 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito manda: *"Las unidades de actuación urbanística, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes parciales, podrán ser motivadas por: a. La administración pública; b. Los propietarios del suelo incluidos en el plan parcial; c. Las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación"*;

Que, el artículo 2415 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito establece: *"Las unidades de actuación urbanística serán delimitadas espacialmente por uno o varios lotes en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o en el plan parcial, con el objetivo de desarrollar un proyecto urbanístico para el reparto equitativo de cargas y beneficios y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo. Las unidades de actuación urbanística serán delimitadas por el órgano encargado del territorio, hábitat y vivienda en el Plan de Uso y Gestión del suelo o en plan parcial. Las unidades de actuación urbanística en los planes parciales de regularización prioritaria serán delimitadas por la unidad técnica encargada de los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho";*

Que, el artículo 2417 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito prevé: *"Las unidades de actuación urbanística serán delimitadas en la formulación o actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo o en planes parciales, estableciendo, como mínimo, los siguientes aspectos: a. La definición del ámbito espacial de las unidades de actuación urbanística para la aplicación de los instrumentos de gestión de suelo que correspondan. b. La estimación económica de las cargas y beneficios de las unidades de actuación urbanística en función de las necesidades y objetivos de la planificación, para la asignación de norma urbanística. La delimitación, el modelo de gestión y la ejecución de las unidades de actuación urbanística se realizará de acuerdo al instructivo establecido para el efecto";*

Que, el artículo 2418 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito

determina: *"La delimitación de las unidades de actuación urbanística será aprobada en la ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo o del plan parcial";*

Que, el artículo 2422 del Código Municipal dispone: "Las unidades de actuación urbanística serán aprobadas por la máxima autoridad administrativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito o su delegado, a través de una resolución administrativa, para lo cual el órgano encargado de la operación urbana remitirá un informe conforme lo establecido en el instructivo para la delimitación, gestión y ejecución de las unidades de actuación urbanística. el proceso establecido en la normativa metropolitana vigente de áreas históricas";

Que, el artículo 2420 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito dispone "(...) Las unidades de actuación urbanística serán gestionadas por el órgano encargado de la operación urbana en coordinación con el proponente de la unidad. El órgano encargado de la operación urbana en coordinación con el órgano de territorio, hábitat y vivienda emitirá el instructivo para la delimitación, gestión y ejecución de las unidades de actuación urbanística";

Que, el artículo 2424 del Código Municipal determina: *"El proponente de la Unidad de Actuación Urbanística será el encargado de elaborar el proyecto urbanístico, en función de lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo o plan parcial. En caso que el proyecto urbanístico contemple variaciones del valor de las cargas con respecto a las determinadas en el plan parcial, el órgano encargado de la operación urbana garantizará el reparto equitativo de cargas y beneficios";*

Que, el artículo 2425 del Código Municipal prescribe: *"El órgano encargado de la operación urbana en coordinación con la administración zonal correspondiente notificará a los propietarios de los predios dentro de la unidad de actuación urbanística, la resolución administrativa que la aprueba. La notificación se realizará de conformidad a lo establecido en la normativa nacional vigente";*

Que, el artículo 2426 del Código Municipal establece: *"El órgano metropolitano que emite la resolución de aprobación de las unidades de actuación urbanística, solicitará al Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, la inscripción de las cargas urbanísticas de los predios que la conforman. La referida inscripción será cancelada cuando se haya cumplido con las obligaciones de las cargas urbanísticas determinadas en la resolución de aprobación de la unidad de actuación urbanística";*

Que, el artículo 2427 del Código Municipal determina: *"La ejecución de las unidades de actuación urbanística consiste en el desarrollo del proyecto urbanístico, la obtención de licencias y en general, el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en la unidad de actuación urbanística. La resolución que aprueba las unidades de actuación urbanística establecerá el plazo para la ejecución y cumplimiento de las cargas urbanísticas";*

Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2025-0131-R

Quito, D.M., 25 de agosto de 2025

Que, el artículo 2428 del Código Municipal establece: *"El pago de las cargas urbanísticas constituye el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas derivadas de la aprobación de las unidades de actuación urbanística, para lo cual se deberá observar lo dispuesto en la distribución equitativa de cargas y beneficios detallada en el presente instrumento";*

Que, el artículo 186 del Plan de Uso y Gestión del Suelo aprobado con Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS 003-2024 de 12 de mayo de 2024, ordena: *"(...) Los planes parciales y unidades de actuación urbanística permitirán la distribución equitativa de cargas y beneficios entre una o varias unidades (...)";*

Que, el artículo 188 de la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS 003-2024 prescribe: "*Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas en este Plan o mediante un plan parcial. Las unidades de actuación urbanística serán conformadas por uno o varios lotes que deben ser transformados, urbanizados o construidos bajo un único proceso de habilitación de suelo con el objetivo de promover su uso racional, el cumplimiento de las normas urbanísticas, la implementación de los sistemas públicos de soporte, la aplicación de instrumentos de gestión del suelo y el reparto equitativo de cargas y beneficios (...)";*

Que, el artículo 189 de la Ordenanza Metropolitana PMDOT-PUGS 003-2024 identifica y delimita las unidades de actuación urbanística mediante Tabla 25, además, manda: *"(...) Las cargas y beneficios de las unidades de actuación urbanística de este Plan, podrán ser calculadas en la fase de la gestión y aprobación de la unidad de actuación urbanística, sin considerar una estimación previa (...)";*

Que, mediante Resolución Nro. EPMHV-GG-2024-0022-R suscrita el 18 de junio de 2024 por la Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, se aprobó y expidió el "Instructivo para la Delimitación, Gestión y Ejecución de Unidades de Actuación Urbanística";

Que, mediante Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2024-0169-R, suscrita el 04 de octubre de 2024 por el Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial, se expidió "El Instructivo que Regula la Distribución Equitativa de Cargas y Beneficios en Unidades de Actuación Urbanística";

Que, mediante Resolución ASMQ 008-2025 el Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, delegó al Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito la facultad para aprobar, mediante resolución administrativa, las Unidades de Actuación Urbanística. Adicionalmente la Primera Disposición General determina que: "*Para la aplicación de la presente resolución, la Secretaría de Hábitat y Ordenamiento Territorial del Gobierno*

Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2025-0131-R

Quito, D.M., 25 de agosto de 2025

Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito podrá establecer los lineamientos, directrices, políticas e instrumentos técnicos y administrativos necesarios para el proceso de aprobación de las Unidades de Actuación Urbanística";

Que, mediante Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2025-0070-R de 01 de mayo de 2025, el Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial expidió "EL PROCEDIMIENTO GENERAL PARA LA EMISIÓN DE LAS RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS QUE APRUEBEN LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA";

Que, el artículo 3 de la Resolución GADDMQ-SHOT-2025-0070-R establece: *"La Resolución Administrativa de aprobación de las Unidades de Actuación Urbanística, como mínimo, deberá contener: considerandos; identificación de los promotores; objeto; obligaciones de las partes; reparto equitativo de cargas y beneficios; garantías a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; multas y forma de cálculo; formas y causales de terminación del acto administrativo; determinación del fiscalizador y supervisor de las obras; la transferencia de dominio de las áreas producto de las cargas urbanísticas y cesiones obligatorias a la municipalidad; aprobación de la habilitación del suelo; y, otros aspectos que correspondan según la naturaleza de la misma, que incluye lo previsto en este instrumento";*

Que, el artículo 4 de la Resolución GADDMQ-SHOT-2025-0070-R determina: *"La Resolución Administrativa de aprobación de Unidad de Actuación Urbanística estará fundamentada en el informe técnico y legal de pertinencia elaborado por la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EPMHV). Para la elaboración del informe técnico legal de pertinencia, la EPMHV estará facultada para solicitar a los órganos metropolitanos y empresas públicas metropolitanas los informes técnicos y legales que considere necesarios para la fundamentación del proyecto";*

Que, el numeral 9 del artículo 5 de la Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2025-0070-R establece que: *"El órgano encargado de la operación urbana podrá incorporar otros documentos que se requieran para la aprobación de las Unidades de Actuación Urbanística a través de la Resolución Administrativa que establece la delimitación, gestión y ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística. Esta Resolución desarrolla los contenidos específicos que conforman los documentos numerados en este artículo";*

Que, mediante Resolución Nro. EPMHV-GG-2025-0015-R de 22 de mayo de 2025, el Gerente General de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda suscribió "LA RESOLUCIÓN SUSTITUTIVA LA RESOLUCIÓN NRO.
EPMHV-GG-2024-0022-R EXPEDIDA EL 18 DE JUNIO DE 2024, QUE CONTIENE EL INSTRUCTIVO PARA LA DELIMITACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN "DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA";

Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2025-0131-R

Quito, D.M., 25 de agosto de 2025

Que, dentro de la acción de protección signada con Juicio No. 17250-2024-00087, El Tribunal de Garantías Penales con sede en la Parroquia de Iñaquito emitió la sentencia presentada por el Río Machángara entre lo que se establece:

"…5.1. EL RIO MACHANGARA COMO SUJETO DE DERECHOS:
Breve descripción del Río: De acuerdo al contenido de la acción de protección, en su página 7, el Río Machángara, nace en los páramos del flanco norte del monte Atacazo y recorre desde el sur hasta el norte de la ciudad de Quito. Tiene una longitud de 22 kilómetros y recoge riachuelos de alrededor de 54 quebradas, se forma también con el agua, los sedimentos, la materia orgánica y los organismos que se transportan por el río y desde las laderas del volcán Pichincha en el occidente y las montañas que forman el valle de Quito, por el oriente; el río se estructura además por la unión de los ríos Caupicho, Sanshayacu y Grande, atraviesa el territorio urbano del Distrito Metropolitano de Quito recibiendo el aporte hídrico de las quebradas: Ortega, Monjas, Rundobalín, Cevallos, El Salto, Quebrada Tránsito, entre otras: (…)

1. *Medidas a ejecutarse a corto plazo: Por concepto de reparación integral ante la vulneración de derechos del Río Machángara, el Municipio a través de su Alcalde deberá ejecutar las siguientes acciones:*

i. Mejorar espacios públicos en estado crítico colindantes con el río Machángara en las Administraciones Zonales por las que el Río ocupa territorio, transformando estos lugares en espacios de recreación y desarrollo social";

Que, mediante oficio Nro. EPMHV-GG-2025-1253-O de 21 de agosto de 2025, el General General de la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda, Arq. Alexander Wladimir Lafebre Quirola, puso en conocimiento del Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial el Informe Técnico Legal de Pertinencia Nro. EPMHV-GOU-DEGS-2025-0 85-IT que constituye el documento habilitante para la emisión de la Resolución Administrativa de Aprobación de la Unidad de Actuación Urbanística "Metro Quitumbe", junto con la propuesta de resolución correspondiente; y, solicitó que, en el marco de sus atribuciones, se continúe con el trámite para la emisión de la resolución administrativa correspondiente;

Que, mediante Acción de Personal No. 0000017101 de 15 de julio de 2025 se nombró al Arq. Franklin Rodrigo Cárdenas Mosquera como Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial Encargado del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

En ejercicio de las atribuciones que le confieren el Artículo 264 números 1 y 2, y 266 de la Constitución de la República del Ecuador; Artículo 10 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito; Artículo 90, letras g) e i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; Artículo 91 numeral 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y el Artículo 2422

Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2025-0131-R

Quito, D.M., 25 de agosto de 2025

del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito:

RESUELVE

Artículo 1. - Objeto. - APROBAR la Unidad de Actuación Urbanística "Metro Quitumbe" delimitada en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Distrito Metropolitano de Quito conforme esta Resolución y sus anexos constitutivos.

Artículo 2.- Vigencia. - La presente Resolución tendrá un período de vigencia de dos (2) años contados a partir de su expedición. Durante este período, los actos administrativos posteriores que autoricen las intervenciones constructivas en el área de la Unidad de Actuación Urbanística "Metro Quitumbe" se sujetarán a las normas de aprovechamiento urbanístico establecidas en la normativa vigente, conforme el reparto equitativo de cargas y beneficios aprobado en este instrumento y sus anexos.

Artículo 3. - Predios iniciales que conforman la unidad de actuación urbanística. - Los predios que conforman la Unidad de Actuación Urbanística "Metro Quitumbe" se detallan en la siguiente tabla:

Tabla 1. Predios iniciales que conforman la UAU

Nro. Predio	Geoclave	Nombre de la UAU	Titular de Dominio	RUC
798545	170101260096005000	Metro Quitumbe	INMOBILIARIA NEPTUNO INMONEP S.A.S.	1793205963001
169548	170101260096001000	Metro Quitumbe	FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA Y ADMINISTRACION DE FLUJOS HACIENDA EL CARMEN	1793196619001

Artículo 4. - Propietario y antecedentes de dominio. - Conforme lo determinado en el Anexo 7. "Informe Técnico y Legal de Pertinencia Nro. EPMHV-GOU-DEGS-2025-085-IT" y sus documentos constitutivos, se establece los siguientes antecedentes de dominio:

1. **Predio 169548**

Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2025-0131-R

Quito, D.M., 25 de agosto de 2025

El predio es de propiedad del FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA Y ADMINISTRACION DE FLUJOS HACIENDA EL CARMEN y fue adquirido mediante transferencia de dominio a título de FIDEICOMISO MERCANTIL realizada por la señora MARTHA FABIOLA GUERRERO VILLAVICENCIO, divorciada, según escritura otorgada el dieciocho de mayo del dos mil veinte y dos, en la Notaria Vigésima Sexta de Quito, inscrita el VEINTE Y SEIS DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE Y DOS.

ANTECEDENTES: COPIA TEXTUAL: Uno. - La parte CONSTITUYENTE es propietaria de los siguientes bienes inmuebles: Uno. Uno. - Lote de Terreno No. 798545, Geo clave170101260096005000, clave catastral anterior 32009 01 002 000 000 000, ubicado en la Avenida Mariscal Sucre, sector La Concordia, en la zona Quitumbe, parroquia Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha. LINDEROS Y DIMENSIONES DEL LOTE DE TERRENO 798545, Norte: Con propiedad de Herederos de la señora Beatriz Guerrero Mora, en doscientos seis metros punto once centímetros (206.11 m); SUR: Propiedad particular en cuarenta metros noventa y cinco centímetros (40.95 m); Este: Con la quebrada rellena en trecientos treinta y cuatro metros punto ochenta y siete centímetros (334.87 m); Oeste: Con Avenida Mariscal Sucre en doscientos setenta y seis metros punto setenta centímetros (276.70 m). ÁREA TOTAL veinte y siete mil novecientos treinta y siete metros punto setenta y nueve centímetros (27.937.79 m2), como se confirma con la historia de la propiedad; con el Acta de Acuerdo total de Mediación extra proceso No. 065-2019, cuyos detalles constan en la cláusula segunda. Tres. B GLOSARIO DE TÉRMINOS; y, con los propios datos de expropiación parcial del Municipio del DMQ, inscritos el once (11) de marzo del dos mil diez (2010), a fojas 1376, número 231, Tomo 141, repertorio 18397, en que se inscribe el auto de doce (12) de junio del dos mil nueve (2009), dictado por el Juez Sexto de lo Civil de Pichincha, luego la sentencia del Juez Sexto de lo Civil de Pichincha expedida el tres (3) de junio de dos mil diez (2010) ratificada en la sentencia de veinte y uno (21) de octubre de dos mil catorce (2014), emitida por la Sala Civil y Mercantil de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, dictadas dentro del juicio de expropiación signado con el NÙMERO UNO SIETE TRES CERO SEIS GUIÒN SEIS NUEVE CERO GUIÒN DOS CERO CERO NUEVE (No.17306-690-2009) en primera instancia y NÙMERO UNO SIETE UNO UNO TRES GUION DOS CERO UNO CUATRO GUION CERO TRES CUATRO CINCO (17113-2014-0345) en segunda instancia, para la ampliación de la Avenida Mariscal Sucre, lo cual fue comunicado con Oficio número TRES TRES TRES SIETE CINCO GUION DOS MIL DIECINUEVE (No.33375-2019), de noviembre de DOS MIL DIECINUEVE (2019) al señor Registrador de la Propiedad del Cantón Quito.

ANTECEDENTES DE DOMINIO. - El lote de terreno fue adquirido por la señora Beatriz Guerrero Mora al Municipio de Quito, mediante compraventa efectuada en la escritura pública del veinte (20) de febrero del dos mil seis (2006), otorgada ante el Notario Vigésimo Séptimo del cantón Quito, Doctor Fernando Polo Emir, inscrita en el

Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2025-0131-R

Quito, D.M., 25 de agosto de 2025

Registro de la Propiedad del cantón Quito, el veinte (20) de febrero del dos mil seis (2006). Mediante escritura pública celebrada el catorce (14) de agosto del dos mil seis (2006), la Notaria Suplente de la Notaria Décimo (10º) del cantón Quito, Doctora Jeanneth Brito Solórzano confirió a los señores JORGE GUERRERO MORA y ENMA JOSEFINA GUERRERO MORA la posesión efectiva proindiviso de los bienes dejados por su hermana, la señorita BEATRIZ GUERRERO MORA; posesión que fue inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito bajo el repertorio 53033, el veintitrés (23) de agosto del dos mil seis (2006). Mediante escritura pública celebrada el veinte y siete (27) de marzo del dos mil ocho (2008), el Notario Primero (1º) del cantón Quito, Doctor Jorge Machado Cevallos, se confirió al señor JORGE GUERRERO MORA, la posesión efectiva proindiviso de los bienes dejados por su hermana, la señorita ENMA JOSEFINA GUERRERO MORA; posesión que fue inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito bajo el repertorio 21541, el veinte y ocho (28) de marzo del dos mil ocho (2008). Mediante escritura pública celebrada el doce (12) de abril del dos mil catorce (2014), el Notario Decimo (10) del cantón Quito, Doctor Diego Almeida Montero, se confirió a la señora MARTHA FABIOLA GUERRERO VILLAVICENCIO, la posesión efectiva proindiviso de los bienes dejados por su padre, el señor JORGE GUERRERO MORA; posesión que fue inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Quito bajo el repertorio 40175, el dieciséis (16) de mayo del dos mil catorce (2014).

RESOLUCIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIA DE AREAS, según consta de la CÉDULA CATASTRAL EN UNIPROPIEDAD DOCUMENTO número 19129 fecha 2023/05/03, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro, para que en cumplimiento y con la facultad que le concede los artículos 1 y 9 de la Ordenanza Metropolitana No. 0126 sancionada el diecinueve de julio del dos mil dieciséis y del Art. IV. 1. Título II, del Código Municipal sancionado el 21 de marzo del 2019, se proceda a corregir la superficie que consta en estos registros. - Conforme al Libro IV.1, Título II, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; El presente documento, constituye el Acto Administrativo para la regularización del área de terreno en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. El administrado declara y acepta bajo juramento, que los datos consignados en el mismo, son los que corresponden a la realidad física de su lote de terreno y que por lo tanto no afecta el derecho de terceros ni a bienes inmuebles municipales. El área de terreno que se regulariza es de 32007.90 m2. Predio 169548., inscrita el ocho de mayo del dos mil veinte y tres. Rep. 2023039098.

CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS con Fecha de Inscripción: 1 de Julio de 2024 a las 09:44 Nro. Inscripción: 92 Fecha de Repertorio: 22 de Mayo de 2024 a las 10:30 Nro. Repertorio: 2024043091, se halla inscrita la escritura de CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS otorgada ante la NOTARIA TRIGESIMA SEXTA de QUITO con fecha 25 de Abril del 2024, en la cual consta que MARTHA FABIOLA GUERRERO VILLAVICENCIO, DIVORCIADO CONSTITUYEN CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS a favor de CONSEJO GUBERNATIVO DE LOS BIENES DE LA COMPAÑIA DE JESUS EN EL ECUADOR , de la siguiente manera Cuya parte

pertinente copiada a continuación es como sigue: - CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS: a) Con los antecedentes expuestos, la señora Martha Fabiola Guerrero Villavicencio, en calidad de Constituyente Uno, cede irrevocablemente, sin reserva ni limitación alguna, a favor del CESIONARIO, la totalidad del cien por ciento (100%) de derechos fiduciarios de constituyente del Fideicomiso Mercantil de Tenencia y Administración de Flujos Hacienda El Carmen b) Por su parte, el CESIONARIO acepta recibir dichos derechos y las obligaciones correspondientes, en las condiciones establecidas por así convenir a sus intereses por tanto no tiene nada que reclamar al CEDENTE en tal sentido.

1. **Predio 798545**

El inmueble pertenece a La INMOBILIARIA NEPTUNO INMONEP S.A.S., y fue adquirido mediante COMPRA a la señora MARTHA FABIOLA GUERRERO VILLAVICENCIO, divorciada; según escritura otorgada ante la NOTARIA SEGUNDA de QUITO con fecha 8 de junio de 2023, inscrita el CATORCE DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTITRÉS.

ANTECEDENTES.- La señora MARTHA FABIOLA GUERRERO VILLAVICENCIO, divorciada, adquirió el LOTE número de Predio siete nueve ocho cinco cuatro cinco y clave catastral tres dos cero cero nueve-cero uno-cero cero dos, situado en la Avenida Mariscal Sucre, Sector La Concordia en la Zona Quitumbe, Parroquia CHILLOGALLO de este cantón. Predio 798545, mediante RESTITUCION FIDUCIARIA del FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA Y ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS HACIENDA EL CARMEN, Representado por: ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS, Administradora de Fondos y Fideicomisos quien comparece representada por LOURDES ALEXANDRA ALCIVAR GARCIA en calidad de Apoderada Especial según escritura otorgada ante la NOTARIA VIGESIMA SEXTA de QUITO con fecha 9 de Noviembre del 2022, inscrita el veinte y nueve de noviembre del dos mil veinte y dos.

Antecedentes: El FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA Y ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS HACIENDA EL CARMEN, fue propietaria del LOTE número de Predio siete nueve ocho cinco cuatro cinco y clave catastral tres dos cero cero nueve-cero uno-cero cero dos, situado en la Avenida Mariscal Sucre, Sector La Concordia en la Zona Quitumbe, Parroquia CHILLOGALLO de este cantón. - Predio N° 798545. Adquirido mediante transferencia a título de FIDEICOMISO MERCANTIL hecha a su favor por la señora la señora MARTHA FABIOLA GUERRERO VILLAVICENCIO, DIVORCIADA según escritura de TRANSFERENCIA DE DOMINIO otorgada ante la NOTARIA VIGESIMA SEXTA de QUITO con fecha 18 de mayo de 2022.

Artículo 5. - Aprobación del proyecto de habilitación de suelo. - De acuerdo con el Anexo 6 de esta Resolución "Informe Técnico de Conformidad del proyecto de

Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2025-0131-R

Quito, D.M., 25 de agosto de 2025

habilitación Nro. EPMHV-DCSE-2025-0005-IT", **APRUÉBESE** la habilitación del suelo, de acuerdo con las siguientes características:

Tabla 2. Cuadro de Áreas

AREAS DE LOTES	
LOTE 1 - PREDIO 169548	
Detalle	**Área (m²)**
Área bruta	32007,9
Área útil/ Neta	30541,47
Área afectación vial*	26,47
Área protección de quebrada*	201,66
Área Carga urbanística	1238,3
Área total de escritura	**30769,60**
LOTE 2 - PREDIO 798545	
Detalle	**Área (m²)**
Área bruta	28812
Área útil	23244,08
Área afectación vial*	126,78
Área afectación de accidentes geográficos*	62,33
Área Carga urbanística	5378,81
Área total de escritura	23433,19
LOTE 3 - Carga urbanística	
Detalle	**Área (m²)**
Área Carga urbanística lote 1.1	1238,3
Área Carga urbanística lote 2.1	5378,81
Área total de escritura	6617,11

NOTA TÉCNICA: (*) Corresponden a los metros cuadrados de suelo que forman parte de los predios 169548 y 798545 después de restar de cada uno de ellos el área de suelo entregado al Municipio en dación de pago de la carga urbanística.

Tabla 3. Cuadro de Linderos

Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2025-0131-R

Quito, D.M., 25 de agosto de 2025

PREDIO	N° DE LOTE	LOTE (m²)	LINDERO NORTE (m.)	LINDERO SUR (m.)	LINDERO ESTE (m.)	LINDERO OESTE (m.)
169548	LOTE 1	30769,60	215.67 m. con Av. Condor Ñan.	194.68 con predio propiedad INMOBILIARIA NEPTUNO INMONEP S.A.S	142.82 m con Carga Urbanística Lote 3 (Predio Municipal).	149.47 m con Av. Mariscal Sucre.
798545	LOTE 2	23433,19	194.68 m con predio propiedad FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA Y ADMINISTRACION DE FLUJOS HACIENDA EL CARMEN.	23.27 m con Carga Urbanística Lote 3 (Predio Municipal)	512.35 m con Carga Urbanística Lote 3 (Predio Municipal).	265.31 m con Av. Mariscal Sucre.
PREDIO	**N° DE LOTE**	**LOTE (m2)**	**LINDERO NORTE (m).**	**LINDERO SUR (m).**	**LINDERO ESTE (m).**	**LINDERO OESTE (m).**
CARGA URBANÍSTICA LOTE 3 (PREDIO MUNICIPAL) - LOTE 1.1	LOTE 1.1	1238,3	11.25 m con Av. Condor Ñan.	9.60 m con predio resultante del pago de la carga urbanística (predio municipal) lote 2.1.	132.47 m con Predio 426919 Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.	142.82 m con predio propiedad FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA Y ADMINISTRACION DE FLUJOS HACIENDA EL CARMEN.
	LOTE 2.1	5378,81	23.27 m con predio propiedad INMOBILIARIA NEPTUNO INMONEP S.A.S y 13.13 m con predio resultante del pago de la carga urbanística (predio municipal lote 1.1).	38.25 m con Predio 169567 / OCAPANA QUISAGUANO WILLIAM MARCELINO.	301.68 m con Predio 426919 Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.	512.35 m con predio propiedad INMOBILIARIA NEPTUNO INMONEP S.A.S y 8.03 con Av. Mariscal Sucre.
TOTAL	LOTE 3	6617,11	11.25 m con Av. Condor Ñan y 23.27 m con predio propiedad INMOBILIARIA NEPTUNO INMONEP S.A.S.	38.25 m con predio OCAPANA QUISAGUANO WILLIAM MARCELINO.	434.15 m con Predio 426919 Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.	142.82 m con predio propiedad FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA Y ADMINISTRACION DE FLUJOS HACIENDA EL CARMEN, 512.35 m con predio propiedad INMOBILIARIA NEPTUNO INMONEP S.A.S y 8.03 con Av. Mariscal Sucre.

Tabla 4. Cuadro de volúmenes y metros cuadrados edificables

Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2025-0131-R

Quito, D.M., 25 de agosto de 2025

PREDIO 169548	**M2**		
Área del terreno	32,007.90	**PREDIO 798545**	**M2**
Dación de Suelo	1,238.30	Área del terreno	28,812.00
Afectaciones*	228.13	Dación de Suelo	5,378.81
Área útil/neta del terreno	30,541.47	Afectaciones*	189.11
Existente en Planta Baja (PB)	1,087.31	Área útil/neta del terreno	23,244.08
Existente en Planta Alta (PA)	417.35	Proyectado en Planta Baja (PB)	10,037.00
Proyectado en Planta Baja (PB)	15,328.69	Proyectado en Planta Alta (PA)	10,037.00
Proyectado en Planta Alta (PA)	11,824.99	Proyectado Total	20,074.00
Compra de COS PB**	5,286.72	Compra de COS PB**	739.37
Compra de COS PA***	443.10	Compra de COS PA***	739.37
Aprovechamiento compra COS Total	5,729.82	Aprovechamiento compra COS Total	1,478.74
Área Total Planta Baja (PB)	16,416.00	Área Total Planta Baja (PB)	10,037.00
Área Total****	28,658.34	Área Total****	20,074.00

NOTA TÉCNICA: (*) Corresponden a los metros cuadrados de suelo que forman parte de los predios 169548 y 798545 después de restar de cada uno de ellos el área de suelo entregado al Municipio en dación de pago de la carga urbanística. (**) Compra de COS en Planta Baja. (***) Compra de COS en Primera Planta Alta. (****) Área Total de construcción.

Artículo 6. - Determinación de las cargas y beneficios. - En aplicación de la normativa vigente, la UAU "Metro Quitumbe" está compuesta por dos predios cuyo dominio se atribuye según el artículo precedente, predios sobre los cuales se establece el reparto de cargas y beneficios, en función de la relación consensuada y entre el valor de la carga urbanística a cubrir por los promotores y el valor de los beneficios obtenidos por el aprovechamiento de la norma urbanística, conforme la siguiente tabla y su detalle contenido en el Anexo 5 de la presente Resolución.

Tabla 5. Reparto de cargas y beneficios

Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2025-0131-R

Quito, D.M., 25 de agosto de 2025

Reparto de cargas y beneficios	
Descripción	**Valor**
Beneficio por incremento de edificabilidad y cambio de uso de suelo.	$ 2.465.207,85
Valor de participación correspondiente al MDMQ, el cual será financiado a través de cargas urbanas.	$ 542.346,18

Tabla 6. Valor del suelo entregado por concepto de pago de la carga urbanística

Carga urbanística	Características del suelo		
	Área m2	**Valor/Unitario**	**Valor Total**
Suelo entregado por predio No. 169548	1.238,30	$ 90,48	$ 112.041,38
Suelo entregado por predio No. 798545	5.378,81	$80,00	$430.304,80
TOTAL	6.617,11		$542.346,18

Artículo 7. - Compra de coeficiente de ocupación. - Adicional a lo determinado en el reparto de cargas y beneficios, y en aplicación de lo dispuesto en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los predios que conforman la UAU "Metro Quitumbe" aplican la compra de coeficiente de ocupación del suelo, según el siguiente detalle:

Tabla 7. Compra de coeficiente de ocupación del suelo en la UAU (m2)

Compra de coeficiente de ocupación del suelo en la UAU (m2)					
Compra COS PB	**Área m2**	**Porcentaje**	**Compra COS primera Planta Alta**	**Área m2**	**Porcentaje**
Predio 169548	5.286,72	17,31%	**Predio 169548**	443,10	1,45%
Predio 798545	739,37	3,18	**Predio 798545**	**739,37**	**3,18%**
Total m2			**7.208,56**		

Artículo 8. - Integración de los retiros. - Los retiros de los predios que conforman la Unidad de Actuación Urbanística deberán asegurar la integración con el espacio público, que incluye el predio que será transferido al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por el concepto de carga urbanística. Para el efecto se observará lo dispuesto en el Anexo 2 de este instrumento. Únicamente se podrá realizar cerramientos con las características y especificaciones que constan en el mencionado Anexo.

Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2025-0131-R

Quito, D.M., 25 de agosto de 2025

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Esta resolución constituye la autorización administrativa para la habilitación del suelo y constituye el justo título de transferencia de dominio a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito de las áreas de suelo individualizadas para el pago de cargas urbanísticas.

SEGUNDA. - Previo a la obtención de las licencias metropolitanas urbanísticas de construcción LMU (20), conforme a lo aprobado en este instrumento, el promotor inmobiliario deberá realizar la rehabilitación de edificación patrimonial existente en el predio Nro. 169548, de acuerdo con lo establecido en el Art. 3851 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

TERCERA. - Constituyen Anexos de esta Resolución, los siguientes:

Anexo 1	Diagnóstico: EPMHV-GOU-DEGS-2025-077-IT
Anexo 2	Memoria técnica del plan masa del proyecto urbanístico
Anexo 3	Reparto equitativo de cargas y beneficios
Anexo 4	Modelo de gestión y ejecución de la unidad de actuación urbanística
Anexo 5	Informe de evaluación financiera y/o socio económica
Anexo 6	Informe técnico de conformidad Nro. EPMHV-DCSE-2025-0005-IT para la habilitación del suelo
Anexo 7	Informe técnico y legal de pertinencia Nro. EPMHV-GOU-DEGS-2025-085-IT

Debido al número y tamaño de los archivos que conforman los anexos de esta resolución, estos se encuentran disponibles en el siguiente enlace:
https://epmhv.quickconnect.to/d/s/14bMXgbiyT8fES1GYniCBtk8qzAqdBDO/AcwNpIKJ3q2xwCfJZJTbmF_hPekAY8qT-EbrgO7clgww

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Dispóngase a la Dirección Metropolitana de Catastros que en el término de cinco (5) días contados a partir de la suscripción de esta Resolución, genere y remita a la EPMHV el nuevo número predial del suelo correspondiente al pago de la carga urbanística conforme a la habilitación del suelo aprobada en este instrumento para su inscripción.

SEGUNDA. - En el término de quince (15) días contados desde la recepción de los nuevos números prediales de la habilitación del suelo aprobada en esta Resolución, la Empresa Pública Metropolitana de Hábitat y Vivienda deberá realizar la correspondiente protocolización e inscripción de esta Resolución en el Registro de la Propiedad.

Resolución Nro. GADDMQ-SHOT-2025-0131-R

Quito, D.M., 25 de agosto de 2025

TERCERA. - La Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles tomará las acciones necesarias para transferir a la Administración Zonal Quitumbe la custodia del predio que se transfiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, producto del pago de las cargas urbanísticas para la ejecución y gestión de la infraestructura de espacio público prevista en este instrumento, de acuerdo con lo establecido en: (i) el artículo 3 de la Resolución de Alcaldía Nro. AQ51-2022, que señala: "*(...) las Administraciones Zonales del Distrito Metropolitano de Quito tendrán la custodia de los inmuebles municipales ubicados dentro de su circunscripción territorial*"; y, (ii) las competencias establecidas en la Resolución de Alcaldía ADMQ-007-2024 que expide el Estatuto Orgánico del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.

DISPOSICIÓN FINAL. - La presente resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción.

Firmado electrónicamente por:
FRANKLIN RODRIGO CARDENAS MOSQUERA

Arq. Franklin Rodrigo Cárdenas Mosquera
Secretario de Hábitat y Ordenamiento Territorial, Encargado
SECRETARÍA DE HÁBITAT Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Anexos:
- EPMHV-GG-2025-1253-O - 21agos2025.pdf
- Informe tecnico y legal de pertinencia Nro. EPMHV-GOU-DEGS-2025-085-IT.pdf

Copia:
Señor Arquitecto
José Adolfo Morales Rodríguez
Gerente de Operación Urbana
EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE HÁBITAT Y VIVIENDA - GERENCIA DE OPERACIÓN URBANA
GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

NUT: GADDMQ-2025-454721

Acción	Siglas Unidad	Fecha
Elaborado por: Jhonatan Santiago Gómez Pumagualle	SHOT	2025-08-22