

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 partición judicial del predio No. 1308337, solicitada por la señora Erika Gabriela Viñan López, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- En sesión ordinaria de 08 de mayo de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por la señora Erika Gabriela Viñan López, mismo que consta en la hoja 4 del expediente, esta solicitud la realiza dentro del juicio No. 17230-2018-01107, que trata sobre la factibilidad de partición judicial del predio No. 1308337, ubicado en la parroquia Itchimbía; resolviendo luego del análisis del expediente emitir dictamen desfavorable para la autorización de dicha partición de conformidad con los criterios técnicos y legales al respecto.

2.2.- Con oficio No. SGC-2019-0104 de 06 de junio de 2019, el Dr. René Bedón en calidad de Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó criterio jurídico al Procurador Metropolitano, a fin de conocer si el informe de comisión No. IC-2019-188 debe ser conocido por el Concejo Metropolitano o regresar a la comisión.

2.3.- Mediante oficio de 20 de junio de 2019, el Abg. Fernando Rojas Yerovi, Subprocurador Metropolitano, concluye en su parte pertinente textualmente lo siguiente:

"(...) Con base a los fundamentos expuestos, es criterio de la Procuraduría Metropolitana que, en las condiciones en que ha sido propuesto el requerimiento, el informe IC-2019-188 no estaría aprobado por no contar con las firmas autógrafas de quienes conformaron la Comisión de Uso de Suelo de la época (...)"

2.4.- En razón del pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria No. 006 realizada el 08 de julio de 2019, conoció y analizó el expediente de partición judicial del predio No. 1308337.

3. 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.

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

Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

(...) b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)

Art.84.- Funciones.- 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 planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; (...) t) Las demás que establezca su estatuto de autonomía y la ley (...)

Art. 473.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

El Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su libro I.1, título I, regula a las Comisiones del Concejo Metropolitano y manifiesta:

Artículo I.1.1.- Definición y función.- Las comisiones del Concejo Metropolitano son órganos asesores del Cuerpo Edilicio,

Artículo I.1.1.- 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 I.1.6.- Las representaciones y delegaciones de la Alcaldesa o Alcalde Metropolitano y el Concejo a las empresas públicas metropolitanas y otros organismos metropolitanos, guardarán vinculación, en lo posible, con la integración de las concejales y concejales en las Comisiones del Concejo del Distrito Metropolitano.

Artículo I.1.32.- Informes de las comisiones.- Las comisiones emitirán informes con sus antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes, mismos que serán puestos a consideración del Concejo Metropolitano.

La Unidad de Gestión de Comisiones preparará los informes, con sus expedientes correspondientes, para que los suscriban los miembros de la comisión dentro de un plazo de hasta ocho días, con excepción de aquellos declarados urgentes, mismos que deberán elaborarse dentro de los dos días siguientes a la celebración de la sesión de la comisión.

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 No.001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo IV.1.70, numeral 5, manifiesta:

“Se considera además como subdivisión a las habilitaciones originadas por partición judicial que puede generarse en suelo urbano y rural. Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes”

4. ANÁLISIS:

¹ Criterio Legal de 30 de abril de 2019, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E)

El presente trámite se refiere al predio No. 1308337, ubicado en la calle Reynaldo Espinoza, parroquia Itchimbía, con Zonificación D1 (D202-80). De acuerdo a la normativa legal citada y al Informe de Regulación Metropolitana, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 230 m².

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición del predio No.1308337, ubicado en la calle Reynaldo Espinoza, parroquia Itchimbía, por cuanto no cumple con los parámetros de zonificación, y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente, en lo referente al lote mínimo, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

5. CONCLUSIONES:

La partición judicial del inmueble signado con el Predio No. 1308337, Clave Catastral 10003-05-028, ubicado en la parroquia Itchimbía, cantón Quito, no es factible de subdivisión de conformidad con lo manifestado por la Dirección de Asesoría Jurídica de la Administración Municipal Zona Centro "Manuela Sáenz"; una vez considerado el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión de Territorio.

6. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria realizada el 08 de julio de 2019, luego de analizar el expediente y la documentación técnica y legal que reposa en el mismo, respecto a la procedencia o no de la subdivisión del predio; y, con fundamento en los artículos 57 literales a) y x); 87 literales a) y x) y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; IV.1.70, numeral 3 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, **RATIFICA** el contenido del Informe de Comisión No. IC-2019-188, el cual emite **DICTAMEN DESFAVORABLE**, con el objeto que el Concejo Metropolitano no autorice la partición judicial del predio No. 1308337, ubicado en la parroquia Itchimbía de este cantón, en razón de que el mismo forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal, por lo tanto, no cumple con los parámetros de zonificación y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente en lo relativo a frente y lotes mínimos, requerimientos necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

7. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Las concejales y los concejales abajo firmantes aprueban el Dictamen de la Comisión suscriben el presente informe por duplicado.

Dr. René Bedón
Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo

Abg. Eduardo del Pozo
Concejal Metropolitano

Dr. Mario Granda
Concejal Metropolitano

MSc. Juan Carlos Fiallo
Concejal Metropolitano

Abg. Fernando Morales
Concejal Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad	Fecha:	Sumilla
Elaborado	A. Rodríguez	GC	2019-07-08	
Revisado	D. Ortiz	PSGC	2019-07-08	
Aprobado	C. Alomoto	SGC	2019-07-08	

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito Registro Entrega Expedientes			
Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución	Sumilla
Dr. René Bedón			
Abg. Eduardo del Pozo			
Dr. Mario Granda			
MSc. Juan Carlos Fiallo			
Abg. Fernando Morales			
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha	Recepción	

RESUMEN DEL INFORME:

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO		
NEGADO		
OBSERVACIONES:		