

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. 5785248, solicitada por la señora Dolores Magdalena Navarrete Andrade, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- A través de comunicación s/n la señora Dolores Magdalena Navarrete Andrade solicita se confiera el informe de factibilidad de Partición del predio No. 5785248 que debe ser emitido por el Pleno del Concejo Municipal del Distrito Metropolitano de Quito.

2.2.- La Juez Nubia Yineth Vera Cedeño, de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del Juicio No. 17310-2007-0072, dispone que la accionante de cumplimiento obligatorio con los en el artículo 473 del COOTAD.

2.3.- Mediante memorando No. DJ-AZEE-2018-434 de 07 de noviembre de 2018, la Abg. Martha Suárez Romero, Directora Jurídica Zona Norte Eugenio Espejo pone en conocimiento su Informe Legal, mismo que en su parte pertinente textualmente señala:

"(...) Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del Memorando No.544-DGT-GU-2018, de 30 de octubre del 2018, determina que el área del predio No. 5785248, según escrituras es de 9891.00m², y que de conformidad con lo señalado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para la Zona No. A6(A250002-1.5), se establece como Lote Mínimo un Total de 25000m², con un Frente Mínimo de 100m, razón por la cual el referido predio no es susceptible de partición, y; por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención, en virtud de que la superficie total del predio es menor a la exigida como lote y frente mínimo en el PUOS (...)"

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. 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.

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. BASE TÉCNICA:

4.1.- Con memorando No. 544-DGT-GU-2018 de 30 de octubre de 2018, el Ing. Galo Erazo Vásquez, Director de Gestión del Territorio AZEE pone en conocimiento su Informe Técnico, el cual en su parte pertinente señala:

“(...) la Dirección de Gestión del Territorio emite informe técnico desfavorable de factibilidad de partición del predio 5785248, en razón de que el predio consultado tiene una superficie total de acuerdo a escrituras de 9891.00m², inferior al lote mínimo vigente por la zonificación y un frente total de 20,00 m, también inferior a lo establecido por la zonificación vigente, por lo que no es susceptible de “parición” (...)”

5. ANÁLISIS¹:

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 5785248 ubicado en la parroquia Ñaquito, con Zonificación A6 (A25002-1.5). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se determina que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 25000m², y un frente mínimo de 100m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 9891,00 m² y un frente de 20m.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 5785248, ubicado en la parroquia Ñaquito, en razón de que no puede cumplir con los requisitos y presupuestos materiales previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote y frente mínimos necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

6. CONCLUSIONES:

5.1.- En los procesos judiciales en los que la pretensión jurídica no implique subdivisión o fraccionamiento de inmuebles, no corresponde al Concejo Metropolitano emitir el Informe establecido en el artículo 473 del COOTAD. No obstante, esta situación no impide que las autoridades judiciales continúen con el proceso que corresponda en la causa.

¹ Criterio Jurídico de 28 de junio de 2019, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (E)

7. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 15 de julio de 2019, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente respecto a la procedencia o no de la subdivisión del predio; y con fundamento en los artículos 57 literales a) y x); 87 literal a) y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; IV.1.70, numeral 5 del Código Municipal, resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano autorice la partición judicial del predio No.5785248, (Clave Catastral No. 11312-04-018), ubicado en la parroquia Iñaquito, barrio Protec.Bellavista, de este cantón; debido a que no cumple con la normativa legal vigente en lo referente al metraje del lote mínimo en el sector, requerimientos necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

8. 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 | 2019-07-15 | |
| Revisado | A. Racines | PSGC | 2019-07-15 | |
| Aprobado | D. Ortiz | SGC | 2019-07-15 | |

| 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: | | |

BORRADOR