

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. 651562, solicitada por el Abg. Luis Homero Jimbo Ordóñez, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- A través de comunicación s/n el Abg. Luis Homero Jimbo Ordóñez, solicita el Informe de Partición del predio No.651562 (Clave Catastral No. 30404-36-006), ubicado en la parroquia Chilibulo, barrio Yaguachi, calle Juan Arévalo.

2.2.- La Juez Edith Cristina Chango Baños, de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Quitumbe del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del Juicio No. 17981-2018-04383, dispone que el accionante al tenor de lo previsto en el artículo 473 del COOTAD, presente el Informe de Partición de la Municipalidad.

2.3.- Con Informe Legal No. 159-DJ-2019 de 09 de mayo de 2019, la Abg. Johanna Espinosa, Directora Jurídica Administración Zona Eloy Alfaro, en su parte pertinente textualmente señala:

*"(...) Por lo expuesto; y, con sustento en el Informe Técnico No. GU-ITV-2019-07-DP (...), quien concluye que en el presente caso NO es factible la subdivisión del predio, esta Dirección Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial y Extrajudicial del inmueble signado con el Predio 651562, Clave catastral 30404 36 006, ubicado en la parroquia Chilibulo, barrio Yaguachi, cantón Quito (...)"*

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.- Mediante Informe Técnico No. GU-ITV-2019-007-DP de 07 de mayo de 2019, el Arq. Dino Cruz, Responsable Unidad de Gestión Urbana Administración Zonal Eloy Alfaro, concluye textualmente en su parte pertinente lo siguiente:

"(...) CONCLUSION

Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con el FRENTE MINIMO, mismo que el predio No. 651562 es un lote que se encuentra con un área de 406.35m², frente 15.15m por tanto necesitaría de un frente de 20 m como mínimo para su subdivisión (...)

5. ANÁLISIS¹:

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No.651562, (Clave Catastral No. 30404-36-006), ubicado en la parroquia Chilibulo, barrio Yaguachi, calle Juan Arévalo, con Zonificación D3 (D203-80). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se determina que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200m² y un frente mínimo de 10m, requerimiento que no se cumple en el presente caso en relación al frente mínimo, por cuando el predio tiene un frente de 15,15m.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 651562, en razón de que no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al frente mínimo necesario 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.

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.651562, (Clave Catastral No. 30404-36-006), ubicado en la parroquia Chilibulo, barrio Yaguachi, calle Juan Arévalo, de este cantón;

¹ Criterio Jurídico de 21 de junio de 2019, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E)

debido a que no cumple con la normativa legal vigente en lo referente al metraje del frente 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	D. Ortiz	PSGC	2019-07-15	
Aprobado	C. Alomoto	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