



**COMISIÓN DE USO DE SUELO
EJE TERRITORIAL**

Informe Nro. IC- CUS-2020-009

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 Nro. 411220, solicitada por el Sr. Leonardo Laso Valencia, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante oficio de 08 de julio de 2019 el Sr. Leonardo José Laso Valencia, solicita el informe de partición del predio Nro. 411220, ubicado en la parroquia Nayón, barrio Miravalle, de acuerdo al auto de sustanciación de 21 de marzo de 2019, suscrito por la Juez Gabriela Cristina García Guananga, de la Unidad Judicial Especializada de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del Juicio Nro. 17204-2018-05499, mediante el cual dispone que el accionante, al tenor de lo previsto en el artículo 473 del COOTAD, presente el Informe de Partición de la Municipalidad.

2.2.- Por disposición del presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. SGC-2019-0546 de 17 de julio de 2019, se solicita a la administración zonal norte Eugenio Espejo, remita los informes técnico y legal correspondientes para análisis de la Comisión de Uso de Suelo.

2.3.- Mediante oficio Nro. 0891 de 13 de agosto de 2019, la Abg. Ana Romero, Administradora de la Zona Eugenio Espejo remite los informes solicitados para conocimiento de la Comisión.

2.4.- Por disposición del presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-1192-O de 03 de septiembre de 2019, se solicita a la Procuraduría Metropolitana, remita el informe legal correspondiente para análisis de la Comisión.

2.5.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0108-O de 19 de noviembre de 2019, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador de Suelos remite el informe solicitado para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.6.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión Nro. 026 ordinaria realizada el lunes 13 de enero de 2020, analizó el expediente relacionado con la partición del predio Nro. 411220, de acuerdo a lo solicitado por el Sr. Leonardo José Laso Valencia.

3. INFORMES TÉCNICOS:

[Handwritten signatures]

3.1. Mediante memorando Nro. 401-DGT-GU-2019 de 19 de julio de 2019, el Arq. Santiago Pozo, director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo (E), emite su informe técnico el mismo que en la parte pertinente señala:

“(…) CONCLUSIÓN:

*Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio de propiedad del Sr. LASO VALENCIA LEONARDO JOSÉ, en razón de que la superficie que consta en escrituras no es suficiente para plantear una subdivisión, por lo tanto **NO es Susceptible de Partición.** (…)*”

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante memorando Nro. DJ-AZEE-2019-313 de 02 de agosto de 2019, el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico de la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo (E), emite su criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente señala:

“(…) CRITERIO JURÍDICO:

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 Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio — AZEE (E), a través del Memorando Nro. 401-DGT-GU-2019, de 19 de julio del 2019, determina que el predio Nro. 411220, cuenta con un total de 997.58m² en área de escritura, y con un total de 1007.23m² en área gráfica, y; que en relación al (PUOS), para la Zona Nro. A8 (A603-35), respecto de la habilitación del suelo, el Lote Mínimo es de un total de 600m², con un Frente Mínimo de 15m, razón por la que resulta imposible realizar un procedimiento de partición en el predio en mención.

*Por lo expuesto, emito **Informe No Favorable** para la partición del predio 411220. (…)*”

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAU0S-2019-0108-0 de 19 de noviembre de 2019, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Sub Procurador de Suelos, emite su criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente señala:

“(…)

1. Análisis y criterio jurídico

1. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio Nro. 411220, ubicado en la parroquia de Nayón, con zonificación A8 (A603-35). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 m²,



- requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 1007.23 m².
2. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, de la normativa anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio Nro. 411220, ubicado en la parroquia Nayón, en razón de que no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo, necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.
 3. Cabe indicar que 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 art. 473 del COOTAD. No obstante, esta situación no impide que las autoridades judiciales continúen con el proceso que corresponda en la causa.
 4. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al señor Leonardo José Laso Valencia. (...)"

5. 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. 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.(...)"

"(...) Art. 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al concejo metropolitano le corresponde:

0 M5B1 P20

- 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. (...)*

"(...) 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 Nro.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. (...)"

6. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES:

Revisado el expediente se constata que los informes se refieren al predio Nro. 411220, ubicado en la parroquia de Nayón, barrio Miravalle de este cantón.

De acuerdo con los informes emitidos por la Administración Zonal correspondiente, se determina que el lote mínimo para subdivisión establecido en la normativa para el sector, no se cumple en el presente caso.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición del predio, en razón de que no se cumple el requisito previsto en el régimen jurídico vigente en lo referente al lote mínimo necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

En ese sentido, la Comisión de Uso de Suelo concluye que se debe acoger lo señalado en los informes técnicos y legales constantes en el expediente y emitir dictamen desfavorable para conocimiento y análisis en el seno del Concejo Metropolitano de Quito.

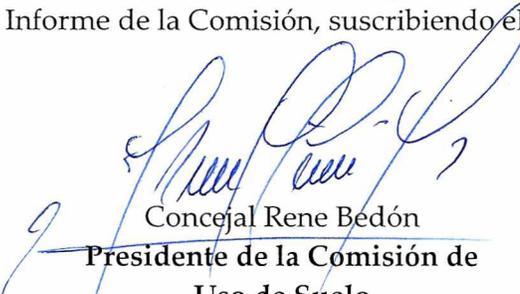


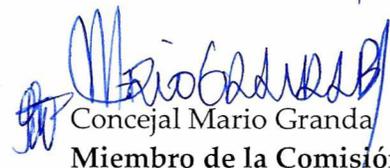
7. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión Nro. 026 ordinaria realizada el 13 de enero de 2020, 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 Nro. 411220, ubicado en la parroquia Nayón, barrio Miravalle, de este cantón; debido a que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 1007.23 m².

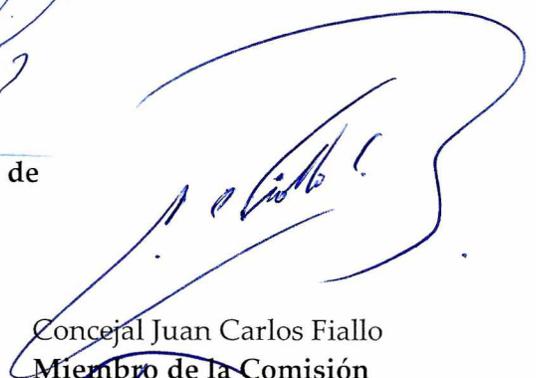
SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

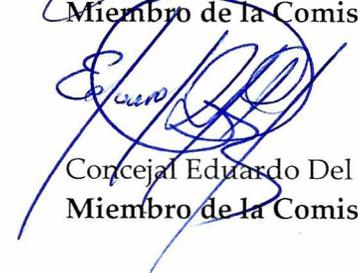
Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 13 de enero de 2020 el Informe de la Comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.


Concejal Rene Bedón
Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo


Concejal Mario Granda
Miembro de la Comisión


Concejal Fernando Morales
Miembro de la Comisión


Concejal Juan Carlos Fiallo
Miembro de la Comisión


Concejal Eduardo Del Pozo
Miembro de la Comisión

CERTIFICADO DE VOTACIÓN:

La delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Comisión de Uso de Suelo certifica que la Comisión aprobó el presente Informe; el que fue conocido, tratado, debatido y aprobado en el seno de la Comisión en sesión Nro. 26 - ordinaria realizada el día lunes 13 de enero de 2020, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Eduardo Del Pozo, Mario Granda, Juan Carlos Fiallo, Fernando Morales, total cinco votos (05); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: total cero (00).

Quito D.M., 13 de enero de 2020

Muy atentamente,



Marisela Calero Quinte

Delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano a la Comisión de Uso de Suelo

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito Registro firma informes - entrega de expediente		
Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución
René Bedón	20/01/2020	22/01/2020
Mario Granda	22/01/2020	22/01/2020
Juan Carlos Fiallo	22/01/2020	22/01/2020
Fernando Morales	22/01/2020	22/01/2020
Eduardo Del Pozo	22/01/2020	22/01/2020