



**COMISIÓN DE USO DE SUELO
EJE TERRITORIAL**

Informe Nro. IC-CUS-2020-006

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. 99104, solicitada por el Abg. Édgar Rolando Ávila, Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante oficio de 02 de agosto de 2019 el Abg. Édgar Rolando Ávila, Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, solicita a la Administración Zonal Eloy Alfaro remita el informe correspondiente sobre el inmueble materia de la Litis, según lo establecido en el artículo 473 del COOTAD.

2.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2019-0135-O de 12 de septiembre de 2019, la Abg. Lida Justine García Arias, Administradora de la Zona Eloy Alfaro remite los informes correspondientes para conocimiento de la Comisión.

2.3.- Por disposición del presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-1630-O de 15 de octubre de 2019, se solicita a la Procuraduría Metropolitana, remita el informe legal correspondiente para análisis de la Comisión.

2.4.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0125-O de 26 de noviembre de 2019, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador de Suelos remite el informe solicitado para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.5.- 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. 99104, de acuerdo a lo solicitado por el Abg. Édgar Rolando Ávila, Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito.

3. INFORMES TÉCNICOS:

7

AB/A

3.1. Mediante memorando Nro. AZEA-DGT-UGU-2019-196 de 14 de agosto de 2019, el Arq. Dino Cruz, responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, remite el informe técnico Nro. GU-ITV-2019-011-DP de 14 de agosto de 2019, el mismo que en la parte pertinente señala:

“(...) CONCLUSIÓN:

Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MINIMAS, mismo que el predio Nro. 99104 es un lote de 102.00 m2 y cuya área mínima es de 300m2, el cual debería ser un lote de 600.00m2 para poder subdividir. (...)”

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante informe legal Nro. 290-DJ-2019 de 30 de agosto de 2019, el Abg. Óscar Jumbo, Director Jurídico (E) de la Administración Zonal Eloy Alfaro, emite su criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente señala:

*“(...) Por lo expuesto; y, con sustento en el Informe Técnico Nro. GU-ITV-2019-011-DP, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, 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 Nro. 99104, Clave Catastral 30805 29 007, ubicado en la parroquia San Bartolo, Santa Anita, cantón Quito. (...)”*

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAU0S-2019-0125-0 de 26 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. 99104, ubicado en la parroquia San Bartolo, con zonificación D5 (D304-80). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300m2, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 102.00m 2.
2. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro; y, de la normativa anteriormente expuestos; Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio Nro. 99104, ubicado en la parroquia San Bartolo, 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 abogado Edgar Rolando Ávila, Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia de Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha. (...)"

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:

- a) *Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones*

7

MOB/

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. 99104, ubicado en la parroquia de San Bartolo, sector Santa Anita 2 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.

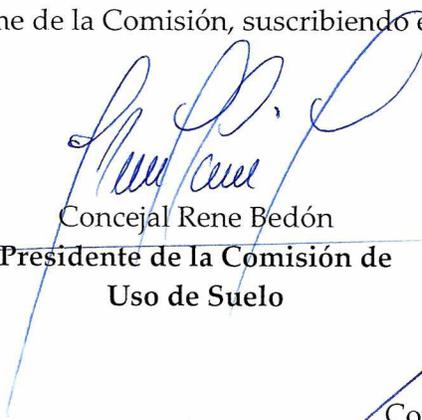


7. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

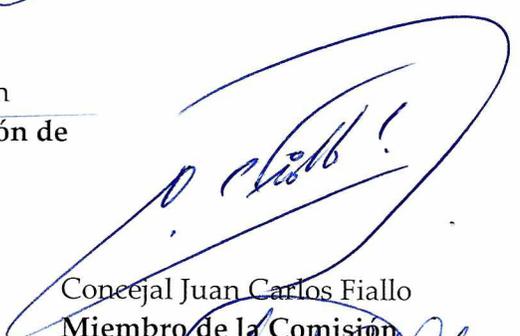
La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión Nro. 026 ordinaria realizada el 13 de enero de 2020, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente respecto a la procedencia o no de la subdivisión del predio; y con fundamento en los artículos 57 literales 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. 99104, la parroquia de San Bartolo, sector Santa Anita 2 de este cantón; debido a que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 102.00 m².

SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

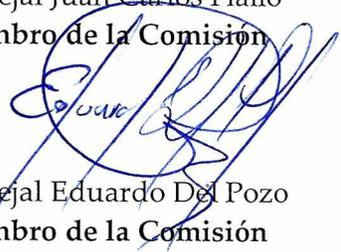
Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 13 de enero de 2020 el Informe de la Comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.


Concejal Rene Bedón
Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo


Concejal Mario Granda
Miembro de la Comisión


Concejal Juan Carlos Fiallo
Miembro de la Comisión


Concejal Fernando Morales
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 Caleno 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	28/01/2020
Eduardo Del Pozo	22/01/2020	