



COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-CUS-2020-017

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. 93551, clave catastral Nro. 30702-19-013, solicitada por el Sr. Marco Domínguez Llano con su abogada patrocinadora, María Rosario Morejón, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante oficio de 16 de agosto de 2019, el Sr. Marco Domínguez Llano con su abogada patrocinadora, María Rosario Morejón, solicita: *"Con el fin de presentar la demanda de partición correspondiente y cumplir con el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que dispone: "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...", solicité a usted, se sirva disponer a quien corresponda se oficie al Consejo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para que se remita el informe favorable señalado en el mencionado Artículo"*.

2.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2019-0779-M de 19 de noviembre de 2019, la Abg. Lida García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, remitió los informes técnico y legal, para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.3.- Por disposición del presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-2346-O de 02 de diciembre de 2019, se solicitó a la Procuraduría Metropolitana, remita el informe legal correspondiente para análisis de la comisión.

2.5.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0031-O de 30 de enero de 2020, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano remitió el informe solicitado para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.5.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión Nro. 032 ordinaria de 09 de marzo de 2020, analizó el expediente relacionado con la partición del predio Nro. 93551, de acuerdo a lo solicitado por el Sr. Marco Domínguez Llano con su abogada patrocinadora, María Rosario Morejón.



3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0239-M de 16 de octubre de 2019, el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, emitió su informe técnico el mismo que en la parte pertinente señala:

“(...) según el Informe de Regulación Metropolitana de consulta del predio 93551, que consta catastrado a nombre de la señora VINUEZA RACINES MARIA DOLORES con cédula de identidad N° 1700106360, tiene un área gráfica de terreno de 233,61 m² y un frente de 8,66 m; de acuerdo a las regulaciones del IRM, la zonificación a la que pertenece este lote para poder fraccionar, el lote mínimo debe ser de 400.00 m² y con un frente mínimo de 12,00 m. En el presente caso NO es factible la subdivisión del predio. (Adjunto IRM de consulta del predio).”

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante informe legal Nro. 362-DJ-2019 de 05 de noviembre de 2019, el Dr. Diego Albán, Director Jurídico de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala:

*“(...) con sustento en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0239-M, 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 93551, Clave Catastral 30702 19 013, ubicado en la parroquia Chimbacalle, barrio El Camal, cantón Quito.”*

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0031-O de 30 de enero de 2020, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano, emitió su criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente señala:

“(...) Análisis y criterio jurídico

- 1. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 93551, ubicado en la parroquia Chimbacalle, barrio El Camal, cantón Quito, con zonificación D7 (D408-70). 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 400m² y con un frente mínimo de 12,00, requerimiento que no se cumple en el presente caso.*
- 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 No. 935 ubicado en la parroquia Chimbacalle, 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 Marco Patricio Domínguez Llano."*

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*



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. 93551, ubicado en la parroquia Chimbacalle 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 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.

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. 032 ordinaria de 09 de marzo 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 87 literales a) y v), 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; IV.1.70, numeral 5 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano autorice la partición del predio Nro. 93551, clave catastral Nro. 30702-19-013, ubicado en la parroquia Chimbacalle de este cantón; debido a que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 400,00 m² y con un frente mínimo de 12,00 m, requerimiento que no se cumple en el presente caso; por lo tanto, 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.

SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 09 de marzo de 2020 el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

Concejal René Bedón
**Presidente de la Comisión de
de Uso de Suelo**

Concejal Eduardo Del Pozo
Miembro de la Comisión

Concejal Juan Carlos Fiallo
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. 032 ordinaria de 09 de marzo de 2020, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Eduardo Del Pozo, Juan Carlos Fiallo, total tres votos (03); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: Mario Granda, Fernando Morales: total dos (02).

Quito D.M., 09 de marzo de 2020

Muy atentamente,

Marisela Calero Quinte

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