



**COMISIÓN DE USO DE SUELO
EJE TERRITORIAL**

Informe Nro. IC-CUS-2020-018

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. 38236, clave catastral Nro. 30605-03-039, solicitada por el Dr. Marlon Santorum Montero, Juez de la Unidad Judicial Multicompetente del Cantón Puyango, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante oficio Nro. 451-2019-UJM-P de 20 de junio de 2019, el Dr. Marlon Santorum Montero, Juez de la Unidad Judicial Multicompetente del Cantón Puyango, solicita: *“que conceda el Informe Favorable del Concejo, en base a lo que determina el Artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), de: Un lote de terreno Nro. 5, manzana G, situado en la parroquia LA MAGDALENA, cantón Quito, provincia de Pichincha, adquirido mediante adjudicación hecha por la Cooperativa de Vivienda Los Libertadores”*.

2.2.- Por disposición del presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. SGC-2019-0647 de 24 de julio de 2019, se solicitó a la Administración Zonal Eloy Alfaro, remita los informes técnico y legal correspondientes, para análisis de la comisión.

2.3.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2019-0175-O de 16 de septiembre 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.

2.4.- Por disposición del presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-1628-O de 14 de octubre 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-2019-0104-O de 18 de noviembre de 2019, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador de Suelos remitió el informe solicitado para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.6.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2020-0294-O de 28 de enero de 2020, la Abg. Lida García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, remitió los informes



técnico y legal actualizados y corregidos, para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.7.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión Nro. 032 ordinaria de 09 de marzo de 2020, analizó el expediente relacionado con la partición judicial del predio Nro. 38236, de acuerdo a lo solicitado por el Dr. Marlon Santorum Montero, Juez de la Unidad Judicial Multicompetente del Cantón Puyango.

3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0009-M de 15 de enero de 2020, el Arq. Roberth Bustamante, 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:

*“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 No. 38236 es un lote de 209.99m² y cuya área mínima es de 300m². el cual debería ser un lote de 600.00 m² para poder subdividir.”*

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante informe legal Nro. 30-DJ-2020 de 20 de enero de 2020, el Dr. Diego Albán, Director Jurídico de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala:

*“(…) con sustento en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0009-M, suscrito por el Arq. Roberth Mauricio Bustamante Valarezo, 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 38236, Clave Catastral 30605 03 001, ubicado en la parroquia Chilibulo, (antes La Magdalena), barrio Los Libertadores, cantón Quito.”*

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0104-O de 18 de noviembre de 2019, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Sub Procurador de Suelos, 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. 38236, con clave catastral No. 30605-03-039-001 ubicado en la parroquia Chilibulo, barrio Los Libertadores, con zonificación D5 (D304-80). 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 300.00m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 209,99m².*
- 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. 38236, con clave catastral No. 30605-03-039-001 ubicado en la parroquia Chilibulo, barrio Los Libertadores, 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 Juez de la Unidad Judicial Multicompetente del Cantón Puyango."*

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. 38236, ubicado en la parroquia Chilibulo 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 judicial 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 judicial del predio Nro. 38236, clave catastral Nro. 30605-03-039, ubicado en la parroquia Chilibulo de este cantón; debido a que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300,00m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 209,99m²; 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 Rene 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 Caleño Quinte

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