



**COMISIÓN DE USO DE SUELO
EJE TERRITORIAL**

Informe Nro. IC-CUS-2020-024

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 extrajudicial del predio Nro. 171578, clave catastral anterior Nro. 31811-12-019, solicitada por la señora Francisca Alexandra Soto con su abogado patrocinador, Dr. Luis Castillo Velasco, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante oficio de 05 de noviembre de 2019 la señora Francisca Alexandra Soto con su abogado patrocinador, Dr. Luis Castillo Velasco, solicitan: *"(...) que previo el trámite administrativo pertinente, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se sirva conferirme el informe de FACTIBILIDAD para procederse a la partición del lote de terreno de TRESCIENTOS SEIS PUNTO CERO NUEVE (306.09 m²), adquirido durante la unión de hecho, ubicado en la calle Carlos Freile 0E10-208 y Pedro García de Valverde, sector El Girón 1, del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, NÚMERO DE PREDIO 171578 geo clave: 170101080388012112, clave catastral anterior: 31811 12 019.*

2.2.- Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-2150-O de 20 de noviembre de 2019, se solicitó a la Administración Zonal Quitumbe, remita los informes técnico y legal correspondientes, para análisis de la comisión.

2.3.- Mediante oficios Nros. GADDMQ-AZQ- 2019-0994-O de 27 de noviembre de 2019 y GADDMQ-AZQ-2020-0190-O de 17 de enero de 2020, la Abg. Mónica Flores Granda, Administradora Zonal Quitumbe, 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-2020-0457-O de 30 de enero de 2020, se solicitó a la Procuraduría Metropolitana, remita el informe legal correspondiente para análisis de la comisión.

2.5.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0071-O de 28 de febrero de 2020, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano remitió el informe solicitado para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.



2.6.- 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. 171578, de acuerdo a lo solicitado por la señora Francisca Alexandra Soto con su abogado patrocinador, Dr. Luis Castillo Velasco.

3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante informe técnico Nro. AZQ-GU-2019-0032 de 26 de noviembre de 2019, el Ing. Darío Vélez, responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, señala:

*"(...) de acuerdo al Código Municipal y anexo técnico en donde se especifica los requisitos para un "Fraccionamiento del inmueble". La Zonificación que correspondía al lote con número de **Predio 171578 Zona: D5 (D304-80)** Uso de suelo:(RU2) Residencial Urbano 2 lo que significa que el Lote mínimo: 300 m², Frente mínimo: 10 m, determinándose que **NO PROCEDE CON EL FRACCIONAMIENTO**, en el cual revisando el sistema informático **SGCT- SLUM** se ha podido verificar que no se ha realizado aprobación de planos o legalización de vivienda Informal del predio antes mencionado, cabe indicar que deberá cumplir con la regulaciones indicadas. Aparte.Por lo tanto el **INFORME NO ES FAVORABLE** para realizar un Fraccionamiento del predio N° 171578."*

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2020-0068-M de 16 de enero de 2020, el Abg. Alejandro Zavala, Director Jurídico de la Administración Zonal Quitumbe emite su informe legal, el mismo que en la parte pertinente señala:

*"(...) toda vez que mediante el informe Técnico-AZQ-GU-2019-0035, de fecha 26 de noviembre del 2019, suscrito por el Ing. Darío Vélez, en su calidad de Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, ha concluido que: "NO PROCEDE CON EL FRACCIONAMIENTO, en el cual revisado el sistema informático SGCT-SLUM se ha podido verificar que no se ha realizado aprobación de planos o legalización de vivienda informal del predio", la dirección de asesoría jurídica emite Informe legal **DESFAVORABLE SOBRE LA FACTIBILIDAD DE FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO SIGNADO CON EL NRO. 171578.**"*

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0071-O de 28 de febrero de 2020, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, 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. 171578, ubicado en la parroquia Chillogallo, barrio El Girón I, cantón Quito, con zonificación D5 (D304-80). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Quitumbe, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m² y el frente mínimo de 10 m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 171518 tiene una superficie de 306,09 m² y frente 11,07m².*
- 2. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Quitumbe; y, de la normativa anteriormente expuesta; Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 171578, ubicado en la parroquia Chillogallo, barrio El Girón I, cantón Quito, en razón de que no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote y frente mínimos, necesarios 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 a la señora Francisca Alexandra Soto.”*

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. 171578, ubicado en la parroquia Chillogallo de este cantón.



De acuerdo con los informes emitidos por la Administración Zonal correspondiente, se determina que no es factible subdividir por cuanto no cumple con el lote mínimo establecido para subdivisión en el sector.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición extrajudicial 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 extrajudicial del predio Nro. 171578, clave catastral anterior Nro. 31811-12- 019, ubicado en la parroquia Chillogallo de este cantón; debido a que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300,00 m² y el frente mínimo de 10,00 m, requerimiento que no se cumple en el presente caso por cuanto el predio tiene una superficie de 306,09 m² y frente 11,07m²; por lo tanto, no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote y frente mínimos, necesarios 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 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