



**COMISIÓN DE USO DE SUELO
EJE TERRITORIAL**

Informe Nro. IC-CUS-2020-029

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. 547387, clave catastral Nro. 13707 09 037, solicitada por la Sra. Rosa Cecilia Villenas Melo, con su abogado patrocinador Dr. Giovanni Cordovez Holguín, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante providencia de 21 de mayo de 2019, el Abg. Ramiro Fabián Espinosa Freire, Juez de la Unidad Judicial Especializada de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, solicita: *“(...) en acatamiento a lo que dispone el Art. 473 del COOTAD, poner en conocimiento del Consejo (sic) Metropolitano de Quito, para el informe favorable que la normativa prevé (...)”, se requiere a la parte interesada realice las gestiones administrativas necesarias, a fin de obtener dicho informe favorable del Consejo Metropolitano de Quito”.*

2.2.- Mediante oficio de 17 de septiembre de 2019, Sra. Rosa Cecilia Villenas Melo, con su abogado patrocinador Dr. Giovanni Cordovez Holguín, solicitan: *“(...) la PARTICION DEL PREDIO tomando en consideración los fundamentos y elementos de juicio, que nos permita obtener, Equilibrio, Equidad, Verdad y Justicia Plena para las dos partes (...)”.*

2.3.- Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-1683-O de 18 de octubre de 2019, se solicitó a la Administración Zonal La Delicia, remita los informes técnico y legal correspondientes, para análisis de la comisión.

2.4.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2020-0291-O de 24 de enero de 2020, la Mgs. María Eugenia Pinos, Administradora Zonal La Delicia, remitió los informes técnico y legal, para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.5.- Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-0628-O de 07 de febrero de 2020, se solicitó a la Procuraduría Metropolitana, remita el informe legal correspondiente para análisis de la comisión.

2.6.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0070-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.



2.7.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión Nro. 037 ordinaria de 20 de abril de 2020, analizó el expediente relacionado con la partición judicial del inmueble Nro. 547387, clave catastral Nro. 13707 09 037, de acuerdo a lo solicitado por la Sra. Rosa Cecilia Villenas Melo, con su abogado patrocinador Dr. Giovanni Cordovez Holguín.

3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante informe técnico Nro. 12-UZGT-19 el Arq. Galo Cruz, funcionario de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal La Delicia, señala:

“(...) **CONCLUSIONES:**

- *A fin de tener una información veraz, sobre el predio debería realizarse la actualización catastral correspondiente, con el plano de levantamiento de la propuesta de fraccionamiento.*
- *En ese contexto me permito informar que el predio N°547387, **NO ES FACTIBLE** de fraccionar por no cumplir con la zonificación. En la propuesta de fraccionamiento el lote 6-A cumple con el lote mínimo y frente mínimo; el lote 6-B cumple con el lote mínimo pero no con el frente mínimo.*
- *El convenio entre el señor el Jorge Paspuel y el señor Hernan Paspuel (propietario del lote N° 5), que lindera al OESTE con el predio 547387. En el cual ceden y traspasan el dominio de una franja de superficie de 40.25 m², sirve actualmente como acceso al lote 6-B.”*

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante Oficio No. GADDMQ-AZLD-2020-0291-O de 24 de enero de 2020, la Mgs. María Eugenia Pinos Silva, Administradora Zonal La Delicia, indicó lo siguiente:

*(...) Adjunto a la presente se servir{ encontrar el informe técnico constante en memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2019-0350-M de 21 de noviembre de 2019 e informe jurídico constante en memorando No. AZLD-DJ-2020-051 de 23 de enero de 2020, en los que manifiestan que el predio signado con el No. 547387, no es factible de fraccionar ya que no cumple con la zonificación respecto al lote mínimo requerido, en tal sentido esta Administración Zonal **EMITE CRITERIO DESFAVORABLE** para el fraccionamiento del predio No. 547387.”*

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0070-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. 547387, ubicado en la parroquia Carcelén, con zonificación D3 (D203-80). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal La Delicia, se establece que el frente mínimo para subdivisión en el sector es de 10 m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene un frente de 13,95 m.*
2. *En virtud del informe técnico de la Administración Zonal La Delicia; 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. 547387, ubicado en la parroquia Carcelén, en razón de que no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al frente 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 a la señora Rosa Cecilia Villenas Melo."*

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:

5. *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.*
6. *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. 547387, ubicado en la parroquia Carcelén 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 la zonificación, considerando que el frente mínimo para subdivisión en el sector es de 10 m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, puesto que el predio tiene un frente de 13,95 m.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición judicial del predio, en razón de que no puede cumplir con el requisito de presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al frente



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. 037 ordinaria de 20 de abril 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. 547387, clave catastral Nro. 13707 09 037, ubicado en la parroquia Carcelén de este cantón; debido a que no cumple con la zonificación considerando que el frente mínimo para subdivisión en el sector es de 10 m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene un frente de 13,95 m; por lo tanto, no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al frente 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 20 de abril 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



Concejal Mario Granda
Miembro de la Comisión

Concejal Fernando Morales
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. 037 ordinaria de 20 de abril de 2020, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Eduardo Del Pozo, Juan Carlos Fiallo, Mario Granda, 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., 20 de abril de 2020

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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