



**COMISIÓN DE USO DE SUELO
EJE TERRITORIAL**

Informe Nro. IC-CUS-2020-031

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 de predio Nro. 120648, clave catastral Nro. 21907-18-010, solicitada por la Sra. María del Carmen Sosa Cruz con su abogado patrocinador Dr. Marco Salinas Peñaloza, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante oficio sin número de 05 de mayo de 2019, la Sra. María del Carmen Sosa Cruz con su abogado patrocinador, Dr. Marco Salinas Peñaloza, solicitaron: *“con la finalidad de demandar la división y/o partición del inmueble y cumplir con los requisitos de Ley, especialmente lo dispuesto por los Arts. 416 y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; solicito se dignen conceder el informe de factibilidad de partición del inmueble con predio número 120648”*.

2.2.- Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. SGC-2019-0574 de 18 de julio de 2019, se solicitó a Administración Zonal Valle de Los Chillos, remita los informes técnico y legal correspondientes, para análisis de la comisión.

2.3.- Mediante oficio Nro. AZCH- 1670 de 23 de julio de 2019, la Mgs. Ximena Villafuerte, Administradora Zonal Valle de Los Chillos, remitió el informe solicitado, 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-2020-0268-O de 20 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-2020-0106-O de 04 de mayo 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. 041 ordinaria de 18 de mayo de 2020, analizó el expediente relacionado con la partición del predio Nro. 120648, de acuerdo a lo solicitado por la Sra. María del Carmen Sosa Cruz con su abogado patrocinador Dr. Marco Salinas Peñaloza.



3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante oficio Nro. AZCH- 1670 de 23 de julio de 2019, la Mgs. Ximena Villafuerte, Administradora Zonal Valle de Los Chillos, emitió su criterio técnico, el mismo que en la parte pertinente señala:

“Según IRM de consulta el {rea del lote de terreno, según escritura es 325.00 m² y área gráfica es 277.37 m² y el lote mínimo para habilitar el suelo es de 200 m², y el frente mínimo es 10 m, por lo tanto el lote de terreno con predio N° 120648, NO es divisible no cumple con el lote mínimo establecido en la zonificación”

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0106-O de 04 de mayo 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. 120648, ubicado en la parroquia Conocoto, barrio El Conquistador, cantón Quito, con zonificación H2 (D203H-70). De acuerdo con la normativa citada y el informe de la Administración Zonal Valle de Los Chillos, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m² y el frente mínimo de 10 m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 120648 tiene una superficie de 325,00 m² y área gráfica de 277,37 m² y frente total de 9,31m².*
- 2. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Valle de Los Chillos; 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. 120648, ubicado en la parroquia Conocoto de este Cantón, 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 artículo 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 María del Carmen Cruz Sosa-”*



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. 120648, ubicado en la parroquia Conocoto 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 y 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. 041 ordinaria de 18 de mayo 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. 120648, clave catastral Nro. 21907-18-010, ubicado en la parroquia Conocoto de este cantón; debido a que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m²., y el frente mínimo de 10 m., requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio Nro. 120648 tiene una superficie de 325,00 m²., área gráfica de 277,37 m²., y frente total de 9,31 m².; 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 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 18 de mayo 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. 041 ordinaria de 18 de mayo 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., 18 de mayo de 2020

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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