



**COMISIÓN DE USO DE SUELO
EJE TERRITORIAL**

Informe Nro. IC-CUS-2020-013

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 del predio Nro. 8203, clave catastral anterior Nro. 10904-12-003, solicitada por la Sra. Emma Esperanza Balseca Salas con su abogado patrocinador Javier Federico Loaiza Espinosa, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante oficio sin número y sin fecha, la Sra. Emma Esperanza Balseca Salas con su abogado patrocinador Javier Federico Loaiza Espinosa, solicita *"se sirva emitir un informe favorable de partición, emitido por el respectivo consejo, respecto del lote de mi propiedad."*

2.2.- Por disposición del presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-1638-O de 15 de octubre de 2019, se solicita a la Administración Zonal Eugenio Espejo, remita sus informes técnico y legal correspondientes, para análisis de la Comisión.

2.3.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2019-0467-O de 29 de octubre de 2019, la Abg. Ana Cristina Romero Ortega, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remite 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-2019-2604-O de 19 de diciembre de 2019, se solicita a la Procuraduría Metropolitana, remita el informe legal correspondiente para análisis de la Comisión.

2.5.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0014-O de 15 de enero de 2020, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano remite el informe solicitado para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.5.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión Nro. 029 ordinaria de 03 de febrero, reinstalada el 10 de febrero de 2020, analizó el expediente relacionado con la partición del predio Nro. 8203, de acuerdo a lo solicitado por la Sra. Emma Esperanza Balseca Salas con su abogado patrocinador Javier Federico Loaiza Espinosa.

3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0146-M de 22 de octubre de 2019, el Arq. Wladimir Rosero Ortiz, Director de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, emite su informe técnico el mismo que en la parte pertinente señala:

“(...) CONCLUSIÓN:

Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio Nro. 8203 de propiedad de los señores. BALSECA SALAS EMMA ESPERANZA Y OTRO. NO es susceptible de partición, en razón de que la superficie y el frente del terreno son inferiores al lote mínimo y frente mínimo requerido por la zonificación vigente.”

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante memorando Nro. DJ-AZEE-2019-0365 de 28 de octubre de 2019, el Abg. Pablo Játiva Moya, Director Jurídico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, emite su informe jurídico, el mismo que en la parte pertinente señala:

“(...) CRITERIO JURÍDICO:

Con el antecedente señalado, con el fundamento legal citada; y, considerando las observaciones técnicas emitidas en memorando GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0145-M de 22 de octubre de 2019, suscrito por el Arquitecto Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio — AZEE, esta Dirección Jurídica determina que la superficie del predio No. 8203, al estar por debajo de la zonificación exigida para el caso (lote mínimo 600m²), no es susceptible de partición.

Por lo expuesto, emito informe Legal No Favorable para la partición del predio 8203.”

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0014-0 de 15 de enero de 2020, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano, emite 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. 8203, ubicado en el barrio La República, parroquia Ññaquito con zonificación A21 (A608-50). De acuerdo con la normativa citada, y los informes de la Administración Zona Eugenio Espejo, se determina que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 m²., requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 379,00 m², conforme escritura y 378,91 m² según área gráfica.*
- 2. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo 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. 8203, ubicado en el barrio La República,*



parroquia Iñaquito, en razón de que no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al 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 a la señora Emma Esperanza Balseca Salas."

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. 8203, ubicado en la parroquia Ñaquito 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. 029 ordinaria de 03 de febrero, reinstalada el 10 de febrero 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. 8203, clave catastral anterior Nro. 10904-12-003, ubicado en la parroquia Ñaquito de este cantón; debido a que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600,00 m^{2.}, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 379,00 m^{2.}, conforme escritura y 378,91 m^{2.}, según área gráfica; por lo tanto, no puede cumplir con los requisitos 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.

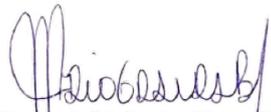
SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 10 de febrero de 2020 el informe de la Comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.



Firmado electrónicamente por:
**EDUARDO HUSSEIN
DEL POZO FIERRO**

Concejal Eduardo Del Pozo
**Vicepresidente de la Comisión de
Uso de Suelo**


Concejal Mario Granda
Miembro de la Comisión


Concejal Víctor De La Cadena
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. 029 ordinaria de 03 de febrero, reinstalada el 10 de febrero de 2020, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Eduardo Del Pozo, Mario Granda, Víctor De La Cadena, total tres votos (03); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: René Bedón, Juan Carlos Fiallo: total dos (02).

Quito D.M., 10 de febrero de 2020

Muy atentamente,



Marisela Calero Quinte

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

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito		
Registro firma informes - entrega de expediente		
Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución
Eduardo Del Pozo		
Mario Granda		
Víctor De La Cadena		