



**COMISIÓN DE USO DE SUELO
EJE TERRITORIAL**

Informe Nro. IC-CUS-2020-041

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. 240040, clave catastral Nro. 11702-09-033, solicitada por el Dr. Víctor Hugo León, en representación de los señores Daniel Moyon Arévalo y Rosa Orfelina Abrigo Montoya, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante escrito recibido en la Secretaría General del Concejo Metropolitano el 28 de febrero de 2020, el Dr. Víctor Hugo León, en representación de los señores Daniel Moyon Arévalo y Rosa Orfelina Abrigo Montoya solicita la partición de un inmueble de conformidad con el artículo 473 de Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

2.2.- Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-1219-O de 21 de marzo de 2020, se solicitó a la Administración Zonal Eugenio Espejo, remita los informes técnico y legal correspondientes, para análisis de la comisión.

2.3.- Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-2020-0123-M de 25 de marzo de 2020 la Mgs. Ana Cristina Romero, Administradora Zonal Eugenio Espejo, 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-2020-1449-O de 20 de abril 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-2020-0132-O de 22 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 ordinaria Nro. 045 de 22 de junio de 2020, analizó el expediente relacionado con la partición extrajudicial del predio Nro. 240040, de



acuerdo a lo solicitado por los señores Daniel Moyon Arévalo y Rosa Orfelina Abrigo Montoya.

3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0304-M de 24 de marzo de 2020, el Arq. Wladimir Rosero, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala:

"(...) Con respecto al criterio técnico de factibilidad de fraccionamiento del predio consultado, revisada la documentación adjunta, y verificado en el Sistema Informático se determina que el predio N° 240040, con clave catastral 11702 09 033, se encuentra registrado a nombre de PARRA CANIZARES OLGA BEATRIZ Y OTRO, bajo el Régimen de Unipropiedad, con un área de terreno global según escritura de 750.00 m² y un área gráfica de 655.83 m². [...]

3.

Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable de partición del predio No. 240040. Pese a que el área de terreno global según escritura de 750.00m² es superior al lote mínimo requerido por la zonificación de 200m², el frente total del predio es de 18,48m. De acuerdo a la normativa vigente, para el caso de una propuesta de partición, el frente mínimo requerido es de 10m, por lo que no cumple con el frente mínimo requerido por la zonificación asignada".

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante informe legal Nro. AZEE-DJ-2020-002 de 24 de marzo de 2020, el Abg. Mauricio Proaño, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala:

"(...) esta Dirección de Asesoría Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Arq. Wladimir Rosero, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0304-M, de 24 de marzo del 2020, determina que el predio No. 240040, no es susceptible de partición, en razón de que si bien la superficie del terreno es superior al lote mínimo requerido por la zonificación vigente, el frente total no lo es respecto del mínimo requerido, por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención, en virtud de que tanto la superficie como el frente total del mismo deben superar el frente y lote mínimo requeridos por la zonificación vigente, al no existir; el mínimo requerido en el caso del frente total resulta imposible proceder con la partición del predio en cuestión".



4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0132- O de 22 de mayo de 2020, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano, emitió su criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente señala:

"Análisis y criterio jurídico"

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 240040, ubicado en la parroquia Chaupicruz, con zonificación D3 (D203-80). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, 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 18,48 m.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; 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. 240040, por cuanto no cumple 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.

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, está situación no impide que las autoridades judiciales continúen con el proceso que corresponda en la causa.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al Dr. Víctor Hugo León, abogado del señor Daniel Moyón Arévalo y señora Rosa Orfelina Abrigo Montoya."

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. 326.- Conformación.- Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones."

"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. 240040, ubicado en la parroquia Chaupicruz de este cantón.

De acuerdo con los informes emitidos por la Administración Zonal correspondiente, se determina 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 18,48 m.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición del predio, en razón de que no cumple 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.

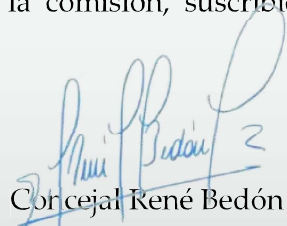
En ese sentido, la Comisión de Uso de Suelo concluye que se debe acoger lo señalado en los informes técnicos y legales constantes en el expediente y emitir dictamen desfavorable para conocimiento y análisis en el seno del Concejo Metropolitano de Quito.

7. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria Nro. 045 de 22 de junio 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), 326, 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 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. 240040, clave catastral Nro. 11702-09-033, ubicado en la parroquia Chaupicruz de este cantón; debido a que no cumple 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 22 de junio de 2020 el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.


Corcejal René Bedón
**Presidente de la Comisión
de Uso de Suelo**



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

**Concejal Eduardo Del Pozo
Miembro de la Comisión**

**Concejal Juan Carlos Fiallo
Miembro de la Comisión**

**Concejal Mario Granda
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. 045 ordinaria de 22 de junio de 2020, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Eduardo Del Pozo, Juan Carlos Fiallo, Mario Granda, total cuatro votos (04); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: Fernando Morales total uno (01).

Quito D.M., 22 de junio de 2020

Muy atentamente,

**Marisela Caleño Quinte
Delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano a la Comisión
de Uso de Suelo**