



Informe No. IC-CUS-2019-042

**COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-**

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 No. 173177, ubicado en la parroquia Solanda de este cantón. La presente partición judicial fue solicitada por la señora Bertha Susana Yáñez Molina, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante oficio de 02 de octubre de 2018, la Sra. Bertha Susana Yáñez Molina solicitó *“un informe previo del Consejo Municipal o Distrital para tratar su viabilidad, de acuerdo a lo que establece en el Art.473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; (COOTAD), para poder proseguir con el trámite de partición”*.

2.2.- Por disposición del presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. SGC-2018-3330 de 17 de octubre de 2018, se solicita a la Administración Zonal Eloy Alfaro, remita los informes técnico y legal correspondientes para análisis de la Comisión de Uso de Suelo.

2.3.- Mediante oficio Nro. AZEA-DJ-2018 20185750 de 26 de noviembre de 2018, el Sr. Edwin Bosmediano, Administrador Zonal Eloy Alfaro, emite los informes solicitados para conocimiento de la Comisión.

2.4.- Por disposición del presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. SGC-2018-3859 de 30 de noviembre de 2018, se solicita a la Procuraduría Metropolitana, remita el informe legal correspondiente para análisis de la Comisión.

2.5.- Mediante oficio Nro. Expediente PRO-2018-04110, de 30 de abril de 2019, el Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E), emite el informe solicitado para conocimiento de la Comisión.

2.6.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión de 08 de mayo de 2019 emitió dictamen desfavorable para que el Concejo Metropolitano autorice la partición judicial del predio No. 173177, ubicado en la parroquia Solanda de este cantón, por cuanto no cumple con los parámetros de zonificación y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente en lo referente a lote mínimo, requerimientos necesarios para aprobar

subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito; informe que al no contar con las firmas de los miembros de la comisión a la fecha, no fue conocido por el Concejo Metropolitano.

2.7.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión realizada el 30 de septiembre de 2019, analizó la petición formulada por la Sra. Bertha Yánez.

3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1.- Mediante memorando Nro. AZEA-UGU-2018-0219 de 05 de noviembre de 2018, el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Norte Zonal Eloy Alfaro emite el informe técnico Nro. GU-ITV-2018-015- DP respecto a la partición del predio 173177, el mismo que en la parte pertinente señala:

"(...) CONCLUSIÓN:

Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MINIMAS, mismo que el predio No. 173177 es un lote de 61.00m² y cuya área mínima es de 200m². (...)"

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante memorando Nro. 344-2018-DJ, de 13 de noviembre de 2018, la Abg. Johana Espinosa, Directora Jurídica de la Zona Eloy Alfaro, emite el informe legal respecto a la partición del predio No. 173177, el mismo que en la parte pertinente señala:

"(...) CRITERIO LEGAL:

Siendo el informe técnico de factibilidad de partición desfavorable, y al amparo de lo que dispone el art. 473 del COOTAD, esta Dirección Jurídica emite criterio desfavorable por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento del predio No.173177. (...)"

4.2.- Mediante oficio referencia Exp. Nro. 2018-04110, de 30 de abril de 2018, el Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E) emite el informe legal respecto a la partición del predio Nro. 173177, el mismo que en la parte pertinente señala:

"(...) 5. Análisis y criterio legal

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble en litigio corresponde al predio No. 173177, clave catastral 31406-04-012 de la parroquia de Solanda de este cantón con Zonificación D3 (D203-80). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la



Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m², frente mínimo 10 m², lo que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 61,00 m². y un frente de 6,52 m².

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial del predio 173177, ubicado en la, parroquia de Solanda de este cantón, por cuanto no cumple con los parámetros de zonificación y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente en lo referente a frente mínimo, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito. (...)"

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. 173177, ubicado en la parroquia Solanda de este cantón.

De acuerdo con los informes emitidos por la Administración Zonal correspondiente, se determina que los predios no son susceptibles de partición, en razón de que no cumple con las áreas mínimas.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición, en razón de que los inmuebles materia de la solicitud corresponden a predios que no son susceptibles de partición por cuanto el predio 173177 es un lote de 61,00 m² y el área mínima para el sector es de 200 m²"; y, en consecuencia no pueden cumplir el régimen jurídico vigente en lo referente al 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 ordinaria realizada el 30 de septiembre de 2019, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente respecto a la procedencia o no de la subdivisión de los predios; y con fundamento en los artículos 87 literal a) y v), 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; IV.1.70, numeral 5 del Código Municipal, resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano autorice la partición judicial del predio No. 173177 ubicado en la parroquia Solanda de este cantón, debido a que no cumple con el régimen jurídico vigente en lo referente al lote mínimo necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

8. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Las concejales y los concejales abajo firmantes aprueban el Dictamen de la Comisión suscriben el presente informe por duplicado.

MSc. Juan Carlos Fiallo
Concejal Metropolitano

Dr. René Bedón
Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo

Abg. Eduardo del Pozo
Concejal Metropolitano

Dr. Mario Granda
Concejal Metropolitano
Abg. Fernando Morales
Concejal Metropolitano

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito		
Registro firma informes – entrega de expediente		
Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución
René Bedón		11/02/2020
Juan Carlos Fiallo	14/02/2020	11/02/2020
Eduardo Del Pozo	14/02/2020	17/02/2020
Mario Granda	20/02/2020	28/02/2020
Fernando Morales	28/02/2020	