



**COMISIÓN DE USO DE SUELO
EJE TERRITORIAL**

Informe Nro. IC-CUS-2020-049

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 las particiones extrajudiciales de los predios Nros. 169489 y 32339, claves catastrales Nros. 31806 04 013 000 000 000 y 31806 05 013 000 000 000, respectivamente, solicitada por las señoras María Elena Moreta Collaguazo, Mérida Susana Moreta Collaguazo y Gladys del Rocío Moreta Collaguazo, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante solicitud presentada el 28 de febrero de 2020 en la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, el señor Alberto Beltrán, con su abogado patrocinador Eduardo Muñoz Ruiz, previo a la presentación de la demanda del juicio de partición de la sociedad conyugal, solicitó se confiara el informe favorable de factibilidad del predio Nro. 392486, con el fin de iniciar las acciones legales que franquea la ley.

2.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2020-1016-O de 04 de diciembre de 2019, la Abg. Liga García, Administradora Zonal Eloy Alfaro, remitió los informes técnico y legal, para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.3.- Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-0051-O de 07 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-2020-0183-O de 24 de junio 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. 050 de 27 de julio de 2020, analizó el expediente relacionado con las particiones extrajudiciales de los predios Nros. 169489 y 32339, claves catastrales Nros. 31806 04 013 000 000 000 y 31806 05 013 000 000 000, respectivamente, de acuerdo a lo solicitado por las señoras María Elena Moreta Collaguazo, Mérida Susana Moreta Collaguazo y Gladys del Rocío Moreta Collaguazo.

3. INFORMES TÉCNICOS:



3.1. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0272-M de 22 de noviembre de 2019, el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala:

“INFORME TÉCNICO:

Predio N° 169489

Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio N° 169489, mismo que consta a nombre de ESTRELLA MENA CARMEN ANDREA, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro N°13 del mismo donde se presentan características mínimas que debe tener un predio (...)

*Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **NO cumple con las ÁREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA**, por tanto será el concejo metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir.*

Particular que comunico a usted para el cual procederá emitir informe legal correspondiente y remitir al concejo metropolitano para su informe y aprobación respectiva salvo su mejor criterio (...)

INFORME TÉCNICO:

Predio N° 32339

Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio N° 32339, mismo que consta a nombre de ANDAGOYA ERAZO CARMEN CELIA, donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro N°13 del mismo donde se presentan características mínimas que debe tener un predio (...)

CONCLUSION

*Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **NO cumple con las ÁREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA**, por tanto será el concejo metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir.*

Particular que comunico a usted para el cual procederá emitir informe legal correspondiente y remitir al concejo metropolitano para su informe y aprobación respectiva salvo su mejor criterio”.

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante informe legal Nro. 400-DJ-2019 de 22 de noviembre de 2019, el Dr. Diego Albán, Director Jurídico de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala:

“(…) con sustento en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0272-M, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que en el presente caso NO es factible la subdivisión del predio, esta



Dirección Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial y Extrajudicial del inmueble signado con el Predio 169489, Clave Catastral 31806 04 013, ubicado en la parroquia La Argelia, barrio Guajaló, cantón Quito”.

4.2.- Mediante informe legal Nro. 403-DJ-2019 de 22 de noviembre de 2019, el Dr. Diego Albán, Director Jurídico de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala:

*“(…) con sustento en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0272-M, suscrito por el Arg. Dina Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que en el presente caso NO es factible la subdivisión del predio, esta Dirección Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial y Extrajudicial del inmueble signado con el Predio 32339, Clave Catastral 31806 05 013, ubicado en la parroquia La Argelia, barrio Guajaló, cantón Quito”.*

4.3.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0183- O de 24 de junio 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 a los predios No. 169489 y No. 32339, ubicados en la parroquia La Argelia, con zonificación D3 (203-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 169489 tiene una superficie de 359.00m² ; y, el predio No. 32339 tiene una superficie de 200.00m².

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro; y, de la normativa, anteriormente expuestos; Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición de los predios No. 169489 y No. 32339, ubicados en la parroquia La Argelia, 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.

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.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a las señoras María Elena Moreta Collaguazo, Mérida Susana Moreta Collaguazo y Gladys del Rocío Moreta Collaguazo.”

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.”*

“Art. 266.- Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. (...)

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala:

*“Art. 7.- **Facultad normativa.**- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial (...)*”

*“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 {reas 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, señala:

“Art. . . .- . - Las comisiones del concejo metropolitano son órganos asesores del cuerpo edilicio, conformados por concejales y concejales metropolitanos, cuya principal función consiste en emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del concejo metropolitano sobre los temas puestos en su conocimiento.”

“Art. I.1.16.- Deberes y atribuciones de las comisiones.- Las comisiones permanentes tienen los siguientes deberes y atribuciones de acuerdo con la naturaleza específica de sus funciones:

a. emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del concejo metropolitano sobre los temas propuestos en su conocimiento.
“

“Art. IV.1.70.- Proyectos de Subdivisión.-

5. 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 a los predios Nros. 169489 y 32339, ubicados en la parroquia La Argelia de este cantón.



De acuerdo con los informes emitidos por la administración zonal correspondiente se determina que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio Nro. 169489 tiene una superficie de 359.00m²; y, el predio Nro. 32339 tiene una superficie de 200.00m².

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 ordinaria Nro. 050 de 27 de julio 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 de los predios Nros. 169489 y 32339, claves catastrales Nros. 31806 04 013 000 000 000 y 31806 05 013 000 000 000, ubicados en la parroquia La Argelia de este cantón; debido a 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.

SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 27 de julio de 2020 el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.


Concejál 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. 050 ordinaria de 27 de julio 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., 27 de julio de 2020

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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