



**COMISIÓN DE USO DE SUELO
EJE TERRITORIAL**

Informe Nro. IC-CUS-2021-008

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 judicial del predio Nro. 101110, clave catastral Nro. 31706 06 002 000 000 000, solicitada por la Abg. Henny Ximena Barragán Del Pozo, Jueza de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Cantón Quito, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante providencia de 09 de junio de 2020, la Abg. Henny Ximena Barragán Del Pozo, Jueza de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Cantón Quito, dispone que la parte interesada de cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), esto es el informe favorable de partición emitido por el Concejo Metropolitano de Quito.

2.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2020-2201-O de 20 de noviembre de 2020, la Abg. Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, remitió los informes técnico y legal correspondientes, 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-2020-4473-O, de 11 de diciembre de 2020, se solicitó a la Procuraduría Metropolitana, remita el informe legal correspondiente para análisis de la comisión.

2.4.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0076-O de 11 de enero de 2021, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano remitió el informe solicitado para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.5.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 076 de 25 de enero de 2021, analizó el expediente relacionado con la partición judicial del predio Nro. 101110, clave catastral Nro. 31706 06 002 000 000 000, de acuerdo a lo solicitado por la Abg. Henny Ximena Barragán Del Pozo, Jueza de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Cantón Quito.



3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0127-M de 02 de octubre de 2020, el Arq. Roberth Mauricio Bustamante, responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, 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 ESTABLECIDAS, mismo que el predio No. 101110 es un lote de 72.00m² y cuya área mínima es de 200m², el cual debería ser un lote de 400.00m² para poder subdividir; en conclusión NO es factible realizar el fraccionamiento de dicho predio".

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante informe legal Nro. 198-DJ-2020 de 17 de noviembre de 2020, la Dra. Silvia Lorena Gaibor Villota, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala:

*"(...) con sustento en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020- 0127-M, suscrito por el Arq. Roberth Mauricio Bustamante Valarezo, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que NO es factible realizar el fraccionamiento de dicho predio, esta Dirección Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial y Extrajudicial del lote de terreno No. 2, Supermanzana 1, manzana 2, predio No. 101110, ubicado en la parroquia Solanda (antes Chillogallo), Cantón Quito, de propiedad del señor **FUSTILLOS DUQUE MANUEL GUSTAVO**".*

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0076-O de 11 de enero de 2021, 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. 101110, ubicado en la parroquia Solanda, con zonificación D3 (D203-80). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, 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 tiene una superficie de 72.00m².

*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 del predio No. 101110, ubicado en la parroquia Solanda, 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.

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.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, con sede en la parroquia Mariscal Sucre del DMQ”.

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. 101110, ubicado en la parroquia Solanda 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 tiene una superficie de 72.00m².

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición del predio, por cuanto 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. 076 de 25 de enero de 2021, 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 judicial del predio Nro. 101110, clave catastral Nro. 31706 06 002 000 000 000, ubicado en la parroquia Solanda 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 25 de enero de 2021, el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

RENE
PATRICIO
BEDON
GARZON

Firmado digitalmente por
RENE PATRICIO
BEDON GARZON
Fecha: 2021.06.11
17:52:20 -05'00'

Concejal 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 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. 076 ordinaria de 25 de enero de 2021, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Eduardo Del Pozo, Mario Granda, total tres votos (03); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: Juan Carlos Fiallo, Fernando Morales, total dos (02).

Quito D.M., 25 de enero de 2021.

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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



Razón: Siento por tal, que en sesión ordinaria Nro. 076 de la Comisión de Uso de Suelo realizada el 25 de enero de 2021, el hoy fallecido señor concejal Mario Granda Balarezo, emitió su voto favorable para que el Concejo Metropolitano conozca el informe de la Comisión de Uso de Suelo Nro. IC-CUS-2021-008, relacionado con la partición judicial del predio Nro. 101110, clave catastral Nro. 31706 06 002 000 000 000, ubicado en la parroquia Solanda de este cantón.

Quito, 20 de julio de 2021.

Atentamente,

DAMARIS
PRISCILA
ORTIZ
PASUY

Firmado digitalmente
por DAMARIS PRISCILA
ORTIZ PASUY
Fecha: 2021.07.27
00:19:27 -05'00'

Abg. Damaris Ortiz Pasuy
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)