



**COMISIÓN DE USO DE SUELO
EJE TERRITORIAL**

Informe Nro. IC-CUS-2021-009

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. 277767, clave catastral Nro. 22408 01 005 000 000 000, solicitada por el Dr. Víctor Hugo León en calidad de Procurador Judicial del señor Ernesto Manuel Estrella Parra, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante oficio sin número y sin fecha, el Dr. Víctor Hugo León en calidad de Procurador Judicial del señor Ernesto Manuel Estrella Parra, solicita le *"concedan la Autorización favorable para proceder con la Partición Judicial del inmueble descrito en líneas anteriores"*.

2.2.- Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-0269-O, de 20 de enero de 2020, se solicitó a la administración zonal respectiva, remita los informes técnico y legal correspondientes, para análisis de la comisión.

2.3.- Mediante oficios Nros. GADDMQ-AZVCH-2020-0300-O de 06 de febrero de 2020 y GADDMQ-AZVCH-2020-0746-O de 08 de abril de 2020, la Mgs. Ximena Villafuerte, Administradora Zonal Valle de Los Chillos a la fecha, remitió los informes técnico y legal correspondientes, 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-2020-1867-O, de 03 de junio 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-2021-0130-O, de 12 de enero de 2021, 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. 076 de 25 de enero de 2021, analizó el expediente relacionado con la partición judicial del predio Nro. 277767, clave catastral Nro. 22408 01 005 000 000 000, de acuerdo a lo solicitado por el Abg. Víctor Hugo León en calidad de Procurador Judicial del señor Ernesto Manuel Estrella Parra.



3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2020-0300-O de 06 de febrero de 2020, la Mgs. Ximena del Carmen Villafuerte Mejía, Administradora Zonal Valle de los Chillos, a la fecha, señala:

“(...) En el IRM de consulta el área del lote de terreno según escritura es 1010.00 m² y área gráfica es 1010.47 m², el lote mínimo para habilitar el suelo es 1000 m², y el frente mínimo es 20m, por lo tanto el lote de terreno con predio N^o 277767, no cumple con el lote mínimo y frente mínimo para fraccionar, establecido en la zonificación; por consiguiente no es divisible”.

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZVCH-DJ-2020-066-M de 07 de abril de 2020, la Abg. Carlota Córdova Álvarez, Directora Jurídica de la Administración Zonal Valle de Los Chillos, señala:

“(...) ANALISIS E INFORME LEGAL:

*En base a la normativa mencionada, a los datos técnicos emitidos mediante Oficio No. GADDMQ-AZVCH-2020-0300-O de fecha 06 de febrero de 2020; y, al revisar el IRM de consulta en el sistema del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en el que se evidencia que el predio No. 277767 que consta a nombre del señor ESTRELLA AVECILLAS NEIL BRYAN con cédula de identidad No. 1716815491 tiene como lote mínimo para habilitar el suelo 1.000m² y la superficie del lote en mención según escritura es de 1010m², por consiguiente no es divisible, con esta información la Dirección Jurídica emite **informe legal desfavorable** para la partición del lote identificado con predio número 277767”.*

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-0130-O de 12 de enero de 2021, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, 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. 277767, ubicado en la parroquia Conocoto, con zonificación A9 (A1003-35). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Valle de los Chillos, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 1000 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 277767 tiene una superficie de 1010.00m².



En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Valle de los Chillos; 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. 277767, ubicado en la parroquia Conocoto, cantón Quito, en razón de que no cumple 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 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 al Dr. Víctor Hugo León Proaño, en su calidad de Procurador Judicial del señor Ernesto Manuel Estrella Parra”.

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. 277767, ubicado en la parroquia Conocoto 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 1000 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 277767 tiene una superficie de 1010.00m².



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 extrajudicial del predio Nro. 277767, clave catastral Nro. 22408 01 005 000 000, ubicado en la parroquia Conocoto 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: 2021.07.26
20:38:21 -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 Calero 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-2021-009, relacionado con la partición extrajudicial del predio Nro. 277767, clave catastral Nro. 22408 01 005 000 000 000, ubicado en la parroquia Conocoto 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 00:19:17 -05'00'

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