



**COMISIÓN DE USO DE SUELO
EJE TERRITORIAL**

Informe Nro. IC-CUS-2021-012

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 de los predios Nros. 668093 y 3521748, claves catastrales Nros. 33307 12 016 000 000 000 y 33604 02 092 000 000 000, respectivamente, solicitada por el señor Luis Clelio Sánchez Taipanta con su abogado patrocinador, Ángel Cabrera Jaramillo, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante oficio sin número de 12 de noviembre de 2019, el señor Luis Clelio Sánchez Taipanta con su abogado patrocinador, Ángel Cabrera Jaramillo, solicitan que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 473 del COOTAD, se emita el informe favorable para la partición de inmuebles.

2.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZQ-2020-2433-O de 26 de octubre de 2020, la Abg. Mónica Alexandra Flores Granda, Administradora Zonal Quitumbe, 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-2020-3786-O, de 30 de octubre 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-SAUOS-2020-0320-O, de 10 de diciembre de 2020, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador de 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 de los predios Nros. 668093 y 3521748, claves catastrales Nros. 33307 12 016 000 000 000 y 33604 02 092 000 000 000, de acuerdo a lo solicitado por el señor Luis Clelio Sánchez Taipanta con su abogado patrocinador, Ángel Cabrera Jaramillo.

3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante informe técnico Nro. AZQ-GU-2020-0074, el Ing. Darío Vélez, responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, señala:



“(…) CRITERIO TÉCNICO

*Al respecto la Unidad de Gestión Urbana una vez revisado su petición, y de acuerdo al Código Municipal y anexo técnico en donde se especifica los requisitos para una “Partición Judicial y extrajudicial de inmuebles”. La Zonificación que correspondía al lote con número de **Predio 3521748** era: **ZONA: D3 (D204-80)**, Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2 lo que significa que el Lote mínimo: 200 m², Frente mínimo: **10m**, determinándose que **NO TIENE FACTIBILIDAD PARA PRÓCER CON LA PARTICIÓN JUDICIAL”**.*

3.2. Mediante informe técnico Nro. AZQ-GU-2020-0075, el Ing. Darío Vélez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, señala:

“(…) CRITERIO TÉCNICO

*Al respecto la Unidad de Gestión Urbana una vez revisado su petición, y de acuerdo al Código Municipal y anexo técnico en donde se especifica los requisitos para una “Partición Judicial y extrajudicial de inmuebles”. La Zonificación que correspondía al lote con número de **Predio 688093** era: **ZONA: D3 (D203-80)**, Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 2 lo que significa que el Lote mínimo: 200 m², Frente mínimo: **10m**, determinándose que **NO TIENE FACTIBILIDAD PARA PROCEDER CON LA PARTICIÓN JUDICIAL”**.*

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2020-1459-M, de 26 de octubre de 2020, el Abg. Héctor Iván Barahona, Director Jurídico de la Administración Zonal Quitumbe, señala:

“(…) PRONUNCIAMIENTO LEGAL

*Sobre la base de los antecedentes expuestos, así como de la normativa jurídica invocada, toda vez que mediante el informe Técnico- AZQ-GU-2020-0075, suscrito por el Ing. Darío Vélez, en su calidad de Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, ha concluido que: “una vez revisado su petición, y de acuerdo al Código Municipal y anexo técnico en donde se especifica los requisitos para una “Partición judicial y extrajudicial de inmuebles”. La Zonificación que correspondía al lote con número de Predio 668093 era: Zona: D3 (D203-80) Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3 lo que significa que el lote mínimo; 200 m², frente mínimo: 10 m, determinándose que **NO TIENE FACTIBILIDAD PARA PROCEDER CON LA PARTICIÓN JUDICIAL”**; la Dirección de Asesoría Jurídica emite Informe legal **DESFAVORABLE SOBRE LA FACTIBILIDAD DE FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO SIGNADO CON EL NRO. 668093”**.*



4.2.- Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2020-1458-M, de 26 de octubre de 2020, el Abg. Héctor Iván Barahona, Director Jurídico de la Administración Zonal Quitumbe, señala:

“(...) PRONUNCIAMIENTO LEGAL

Sobre la base de los antecedentes expuestos, así como de la normativa jurídica invocada, toda vez que mediante el informe Técnico- AZQ-GU-2020-0074, suscrito por el Ing. Darío Vélez, en su calidad de Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, ha concluido que: “una vez revisado su petición, y de acuerdo al Código Municipal y anexo técnico en donde se especifica los requisitos para una “Partición judicial y extrajudicial de inmuebles”. La Zonificación que correspondía al lote con número de Predio 3521748 era: Zona: D3 (D204-80) Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2 lo que significa que el lote mínimo; 200 m2, frente mínimo: 10 m, determinándose que NO TIENE FACTIBILIDAD PARA ~~PRÓCER~~ PROCEDER CON LA PARTICIÓN JUDICIAL”; la Dirección de Asesoría Jurídica emite Informe legal DESFAVORABLE SOBRE LA FACTIBILIDAD DE FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO SIGNADO CON EL NRO. 3521748”.

4.3.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0320-O de 10 de diciembre 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: Nos. 3521748 y 668093, ubicados en la parroquia Turubamba, con zonificación D3 (D204-80) y D3 (D203-80) respectivamente. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Quitumbe, 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. 3521748 tiene un área de 143,25 m2; y, el predio No. 668093 tiene un área de 200 m2.

En virtud de los informes técnicos y legales de la Administración Zonal Quitumbe; 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 Nos. 3521748 y 668093, ubicados en la parroquia Turubamba, en razón de que no pueden 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 al señor Luis Clelio Sánchez Taipanta”.

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 a los predios Nros. 3521748 y 668093, ubicados en la parroquia Turubamba 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 No. 3521748 tiene un área de 143,25 m²; y, el predio Nro. 668093 tiene un área de 200 m².

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 de los predios Nros. 668093 y 3521748, claves catastrales Nros. 33307 12 016 000 000 000 y 33604 02 092 000 000 000, ubicados en la parroquia Turubamba 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: 2021.06.13
21:20:22 -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-2021-012, relacionado con la partición judicial de los predios Nros. 668093 y 3521748, claves catastrales Nros. 33307 12 016 000 000 000 y 33604 02 092 000 000 000, ubicados en la parroquia Turubamba de este cantón.

Quito, 20 de julio de 2021.

Atentamente,

DAMARIS
PRISCILA
ORTIZ PASUY

Firmado digitalmente por DAMARIS
PRISCILA ORTIZ PASUY
Fecha: 2021.07.23 09:18:48 -0500

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