



COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-CUS-2021-073

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.208919, clave catastral Nro. 30501 38 030 000 000 000, solicitada por el señor José Rodrigo Martínez Heredia con su abogado patrocinador, Dr. Washington Dávila Pazmiño, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1. Mediante solicitud sin fecha y sin número presentada en la Administración Zonal Eloy Alfaro, el señor José Rodrigo Martínez Heredia con su abogado patrocinador, Dr. Washington Dávila Pazmiño solicita *"(...) como lo establece el Art. 473 del Código orgánico de Organización Territorial Autonomía Descentralización, al ser una partición judicial, solicito se realice el informe materia de la Litis, con el fin de continuar con la sustanciación del procedimiento". (sic)*

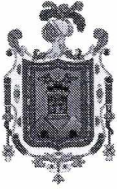
2.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2021-1588-O de 19 de julio de 2021, la Administración Zonal Eloy Alfaro, remite los informes técnico y legal correspondientes, para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.3.- Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-3945-O de 17 de septiembre de 2021, la Secretaría General del Concejo solicitó a la Procuraduría Metropolitana, remita el informe legal correspondiente para análisis de la comisión.

2.4.- Mediante oficio Nros. GADDMQ-PM-2021-3052-O de 20 de octubre de 2021, la Procuraduría Metropolitana 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. 118 de 15 de noviembre de 2021, analizó el expediente relacionado con la partición del predio No.208919, clave catastral Nro. 30501 38 030 000 000 000, solicitada por el señor José Rodrigo Martínez Heredia con su abogado patrocinador, Dr. Washington Dávila Pazmiño.

Secretaría General del
CONCEJO



3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0119-M de 06 de julio de 2021, el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala:

“(...) el predio en mención, NO cumple con la cabida de superficie para generar dos lotes con un área mínima de 300,00 m²., establecido en la ordenanza, por tanto, NO ES FACTIBLE LA SUBDIVISION DEL PREDIO 208919”.

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante Informe Legal No. 186-DJ-2021 de 13 de julio de 2021, la doctora Silvia Lorena Gaibor Villota Santiago Rodríguez, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala:

*“(...) con sustento en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0119-M, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que no es factible realizar el fraccionamiento de dicho predio, esta Dirección de Asesoría Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial del predio No. 208919, ubicado en la parroquia Chimbacalle, barrio Los Andes, Cantón Quito, Provincia de Pichincha, la nuda propiedad a favor de los menores **MARTÍNEZ CAROLINA VANESA y MARTÍNEZ MARGARITA SOLEDAD**, representado por sus padres los Cónyuges **MARTÍNEZ HEREDIA JOSÉ RODRIGO y AGUIRRE DELGADO MARIANA DE JESÚS**, quienes adquieren para sí el Usufructo”.*

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3052-O de 20 de octubre de 2021, el Mgs. Paul Esteban Romero Osorio, Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación del Suelo, 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. 208919, ubicado en la parroquia Chimbacalle, barrio Los Andes, con zonificación D5 (D304-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 208919, tiene una superficie de 244.90 m² según escritura; área gráfica 276.73 m²; y, frente total de 12,31 m., por lo que no cabe la partición del mismo.



En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro; y, de la normativa, anteriormente expuestos, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 208919, ubicado en la parroquia Chimbacalle, por cuanto, no cumple con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote y frente mínimos necesarios 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 José Rodrigo Martínez Heredia”.

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.”*

Secretaría General del
CONCEJO



"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 2162, 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 No.208919, clave catastral Nro. 30501 38 030 000 000 000, ubicado en la parroquia Chimbacalle, de este cantón.



De acuerdo con los informes emitidos por la administración zonal correspondiente, se determina que lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m², y el predio No. 208919, tiene una superficie de 244.90 m² según escritura; área grafica 276.73 m²; y, frente total de 12,31 m., área que no permite la partición del mismo.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición del predio por cuanto, no cumple con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote y frente mínimos necesarios 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. 118 de 15 de noviembre 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, 2162 numeral 5 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano autorice la partición del predio No. 208919, clave catastral Nro. 30501 38 030 000 000 000, ubicado en la parroquia Chimbacalle de este cantón; debido a que no cumple con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote y frente mínimos, necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

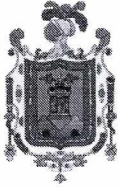
Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 15 de noviembre de 2021, el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

Mónica Sandoval C.

Concejala Mónica Sandoval

Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo

Secretaría General del
CONCEJO




Concejal René Bedón
Miembro de la Comisión


Concejal Eduardo Del Pozo
Miembro de la Comisión


Concejal Juan Carlos Fiallo
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. 115 ordinaria de 15 de noviembre de 2021, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Mónica Sandoval, René Bedón, Eduardo Del Pozo, Juan Carlos Fiallo, 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., 15 de noviembre de 2021.

Muy atentamente,

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