



COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-CUS-2021-026

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. 83627 y 83628, claves catastrales Nros. 10402 12 001 000 000 000 y 10401 05 009 000 000 000, respectivamente, de acuerdo a lo solicitado por el Abogado César Lovato Quimbiulco, Secretario de la Unidad Judicial Tercera de la Familia Mujer, Niñez y Adolescencia, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1. Mediante oficio Nro. 17203-2013-12704-OFICIO-01632-2018 de 17 de enero de 2018, el Abogado César Lovato Quimbiulco, Secretario de la Unidad Judicial Tercera de la Familia Mujer, Niñez y Adolescencia solicita *“que remita, la información requerida, esto es, el respectivo informe de fraccionamiento de los inmuebles signados con los números de predio N. 83628 y el N. 83627, inmuebles ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito”*.

2.2.- Mediante oficio Nro. 0467 de 7 de febrero de 2018, la Administración Zonal Manuela Sáenz, remite el informe técnico correspondiente, para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.3.- Mediante oficio Nro. 0211, de 23 de febrero de 2018, la Administración Zonal Eugenio Espejo, remite 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-2020-0152-O, de 13 de enero de 2020, la Secretaría General del Concejo solicitó a la Procuraduría Metropolitana, remita el informe legal correspondiente para análisis de la comisión.

2.5.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1246-O de 02 de mayo 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. 098 de 28 de junio de 2021, analizó el expediente relacionado con la partición judicial de los predios Nros. 83627 y



83628, de acuerdo a lo solicitado por el Abogado César Lovato Quimbiulco, Secretario de la Unidad Judicial Tercera de la Familia Mujer, Niñez y Adolescencia.

3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante memorando Nro. AZMS-DGT-GU-2018-018, de 01 de febrero de 2018, la Arq. Alejandra Cornejo, Directora de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Manuela Sáenz, señala:

“(…) de acuerdo al IRM que se adjunta al presente, el predio es de propiedad de la Sra. MARTÍNEZ GARCÍA MARÍA PIEDAD, y registra los siguientes datos: [...] No. 83627, de la Zona Centro, parroquia San Juan, Sector Miraflores Bajo, Zonificación, B4 (B406, 60)

El lote mínimo de acuerdo al IRM es de 400 m² y un frente de 12,00m. el mencionado predio tiene un área de terreno, según escrituras de 369,00 m², que es inferior a la zonificación asignada al sector, por lo que este predio no sería sujeto de fraccionamiento”.

3.2. Mediante memorando No.070-DGT-GU-2018, de 09 de febrero del 2018, la Arq. María José Mancheno, Directora de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala:

“(…) El lote mínimo asignado por la zonificación vigente: A35 (A404-50) es de 400,00 m². El predio consultado tiene una superficie total en escrituras de 364,00m². Con este antecedente, el predio No. 83628 no es susceptible de partición o subdivisión por el proceso de licenciamiento ordinario”.

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante memorando No.071-AZEE-DJ-2018, de 19 de enero de 2018, la Abg. María Cristina Proaño, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala:

*“(…) Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar que el informe técnico suscrito por la Arq. María José Mancheno, Directora de Gestión del Territorio-AZEE, a través del Memorando No. 070-DGT-GU-2018, de 09 de febrero dl 2018, determina que el área total según escritura del predio No. 83628, es de 364,00m², y que de conformidad con lo señalado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para la Zona No. A35 (A404-50), se establece como Lote Mínimo un total de 400 m², con un Frente Mínimo de 12m², en razón de que se emite **INFORME LEGAL NO FAVORABLE**, para la partición del referido predio(…)”.*



4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1246-O de 02 de mayo 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*

1. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios Nos. 83627, ubicado en la parroquia San Juan, Zona Centro, con Zonificación B4 (B406-60); y, 83628, ubicado en la parroquia Belisario Quevedo, Zona Norte, con Zonificación A35(A404-50).

2. El predio No. 83627, de acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Centro “Manuela Sáenz”, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 400 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 369.00 m².

3. El predio 82628, de acuerdo a la normativa citada y a los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el lote mínimo para la subdivisión en el sector es de 400m², requerimiento que no cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie 364,00 m².

4. En virtud de los informes técnicos y legales de las Administraciones Zonales Centro “Manuela Sáenz” y Norte “Eugenio Espejo” ; y, de la normativa anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición de los predios Nos. 83627 y 83628, ubicados en las parroquias San Juan y Belisario Quevedo, respectivamente, en razón de que no pueden cumplir con los requisitos y presupuestos materiales previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo, necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

5. 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.

6. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la Unidad Judicial Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Mariscal Sucre”.

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. 83627 y 83628, claves catastrales Nros. 10402 12 001 000 000 000 y 10401 05 009 000 000 000, ubicados en las parroquias San Juan y Belisario Quevedo, respectivamente.

De acuerdo con los informes emitidos por la administración zonal correspondiente, se determina lo siguiente:

En relación al predio Nro. 83627, el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 400 m², y el predio tiene una superficie de 369.00 m²., por lo que no es factible de fraccionamiento.

En relación al predio Nro. 83628, el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 400m², y el predio tiene una superficie 364,00 m²., por lo que no es factible de fraccionamiento.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, considerando que los predios no cumplen con los requisitos y presupuestos materiales previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo, 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. 098 de 28 de junio 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 predios Nros. 83627 y 83628, claves catastrales Nros. 10402 12 001 000 000 000 y 10401 05 009 000 000 000, ubicados en las parroquias San Juan y Belisario Quevedo, debido a que no cumplen con los requisitos y presupuestos materiales previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo, 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 28 de junio de 2021, el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

Concejal René Bedón
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

Concejal Juan Carlos Fiallo
Miembro de la Comisión

Concejala Paulina Izurieta
Miembro de la Comisión

Concejal Fernando Morales
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. 098 ordinaria de 28 de junio de 2021, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Juan Carlos Fiallo, Paulina Izurieta, Fernando Morales, total cuatro votos (04); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: Eduardo Del Pozo, total uno (01).

Quito D.M., 28 de junio de 2021.

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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