



COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-CUS-2021-046

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 extrajudicial del predio Nro. 95141, clave catastral Nro. 10702 04 004 000 000 000, solicitada por la Sra. Marcia Fabiola Yerovi Moscoso con su abogado patrocinador, Manuel Jaramillo C., para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1. Mediante solicitud presentada en la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito el 1 de noviembre de 2020, la Sra. Marcia Fabiola Yerovi Moscoso con su abogado patrocinador, Manuel Jaramillo C., solicita se le confiera un informe en el que se indique, si el Predio No. 95141, que se encuentra ubicado en la Parroquia Belisario Quevedo, Barrio/Sector Las Casas Bajo, es susceptible de partición o no.

2.2. Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-4607-O de 22 de diciembre de 2020, la Secretaría General del Concejo solicitó a la Administración Zonal correspondiente, remita el informe legal correspondiente para análisis de la comisión.

2.3.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2020-2258-O de 31 de diciembre de 2020, el Sr. Alfonso Muñoz, Administrador Zonal Eugenio Espejo, Subrogante, 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-2021-0146-O de 13 de enero de 2021, 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-2021-2593-O de 01 de septiembre de 2021, la Abg. María Cristina Kronfle, Subprocuradora de Asesoría sobre el Uso y Ocupación del Suelo, 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. 109 de 13 de septiembre de 2021, analizó el expediente relacionado con la partición extrajudicial del predio 95141,



clave catastral Nro. 10702 04 004 000 000 000, de acuerdo a lo solicitado por la Sra. Marcia Fabiola Yerovi Moscoso con su abogado patrocinador, Manuel Jaramillo C.

3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1295-M de fecha 30 de diciembre de 2020, la arquitecta Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo, señala:

"(...) El Predio N° 95141, con clave catastral 10702 04 004, ubicado en la Parroquia BELISARIO QUEVEDO, se encuentra registrado a nombre de ROMERO SIMANCAS MARIA EUGENIA, bajo el Régimen de Unipropiedad, con un área de terreno global según escritura de 360.00m² y un área gráfica de 372.21m². El frente del lote según los datos catastrales es de 36.83m.(...)"

"(...) CRITERIO TÉCNICO

Se informa que el predio N° 95141 NO es Susceptible de Subdivisión en razón de que el terreno global según escritura es de 360.00m² y por la zonificación el lote mínimo es de 300m². Razón por la cual, se emite Informe Técnico Desfavorable".

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante memorando No. GADDMQ-AZEE-DAJ-2020-0916-M de 30 de diciembre de 2020, el doctor Alfredo Israel Zeas Neira, Director de Asesoría 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 las observaciones técnicas efectuadas por la Arquitecta Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, en Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1295-M de 30 de diciembre de 2020, emite informe legal desfavorable para la partición del predio 95141".

4.2.- Mediante oficio Nro. **GADDMQ-PM-2021-2593-O** de 01 de septiembre de 2021, la Abg. María Cristina Kronfle, Subprocuradora de Asesoría sobre el 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. 95141, ubicado en la Parroquia Belisario Quevedo, Barrio/Sector Las Casas Bajo, con zonificación C4 (C304-70). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, 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. 95141



según Informe de Regulación Metropolitana, tiene un área de terreno global según escritura de 360.00m² y un área gráfica de 372.21m².

A partir de los informes técnicos y legales de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, de la normativa, anteriormente expuestos, la Procuraduría Metropolitana **emite criterio legal desfavorable**, respecto de la partición del predio No. 95141, ubicado en la

Parroquia Belisario Quevedo, en razón de que no cumple 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. Lo observado a efectos que el Concejo Metropolitano de Quito, en ejercicio de sus facultades legales proceda con lo pertinente.

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 señora Marcia Fabiola Yerovi Moscoso y a su abogado patrocinador Manuel Jaramillo”.

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 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 Nro. 95141, clave catastral Nro. 10702 04 004 000 000 000, ubicado en la parroquia Belisario Quevedo 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 300 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 95141 según Informe de Regulación Metropolitana, tiene un área de terreno global según escritura de 360.00m² y un área gráfica de 372.21m².

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 mínimo necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito. Lo observado a efectos que el Concejo Metropolitano de Quito, en ejercicio de sus facultades legales proceda con lo pertinente.

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. 109 de 13 de septiembre 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 extrajudicial del predio Nro. 95141, clave catastral Nro. 10702 04 004 000 000 000, ubicado en la parroquia Belisario Quevedo 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 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 13 de septiembre de 2021, el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

Firmado digitalmente por RENE
PATRICIO BEDON GARZON

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**



Firmado electrónicamente por:
**MARIA PAULINA
IZURIETA
MOLINA**

**Concejala Paulina Izurieta
Miembro de la Comisión**

**Concejal Víctor De La Cadena
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. 109 ordinaria de 13 de septiembre de 2021, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Eduardo Del Pozo, Paulina Izurieta, Víctor De La Cadena, total cuatro votos (04); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: Juan Carlos Fiallo, total uno (01).

Quito D.M., 13 de septiembre de 2021.

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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