



**COMISIÓN DE USO DE SUELO
EJE TERRITORIAL**

Informe Nro. IC-CUS-2021-043

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. 78943, clave catastral Nro. 31105 04 019 000 000 000, solicitada por los señores Norma Jakeline Maldonado Salcedo y Gabriel Enrique Maldonado Salcedo, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1. Mediante solicitud de 15 de enero de 2021, los señores Norma Jakeline Maldonado Salcedo y Gabriel Enrique Maldonado Salcedo solicitan a la Administración Zonal Eloy Alfaro, se informe si procede el fraccionamiento del predio 78943.

2.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2021-0508-O de 05 de marzo de 2021, la Abg. Lida Justinne García Arias, Administradora 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-2021-1128-O de 29 de marzo 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 Nro. GADDMQ-PM-2021-1945-O de 29 de junio de 2021, la Dra. Verónica Elizabeth Cáceres Barrera, Subprocuradora Metropolitana (E), 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. 106 de 30 de agosto de 2021, analizó el expediente relacionado con la partición judicial del predio 78943, clave catastral Nro. 31105 04 019 000 000 000, de acuerdo a lo solicitado por los señores Norma Jakeline Maldonado Salcedo y Gabriel Enrique Maldonado Salcedo.

3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0024-M de fecha 04 de febrero de 2021, el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala:



"(...) En atención a la solicitud ingresada a esta Administración Zonal Eloy Alfaro con SITRA No. GADDMQ-AZEA-DAF-UA-SG-2021-0077-E el 15 de enero del 2021, mediante la cual LA SEÑORA NORMA JAKELINE y GABRIEL ENRIQUE MALDONADO SALCEDO, solicitan, "... si el predio número 78943 geo clave 170102280208036111, procede a un fraccionamiento, según informe técnico, revisado en el sistema informático SGCT SLUM."

*Al respecto tengo a bien informar, que revisado el correspondiente Informe de Regulación Metropolitana del predio No. 78943 se determina lo siguiente: El predio está ubicado en la Zona Eloy Alfaro, Parroquia San Bartolo, barrio El Calzado, Pasaje Rafael Ferrer misma que tiene un ancho de 11.00 m., se trata de un predio en Unipropiedad de 135.00 m2 (según escritura) en el cual se encuentra construida una edificación de 135.81 m2.; de acuerdo a la zonificación D3 (D203-80) que determina lotes con una superficie mínima de 200.00 m2 y los 135.00 m2 que tiene de cabida el predio no da lugar a partición alguna, por tanto, **no es factible su Fraccionamiento**".*

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante Informe Legal No. 46-2021-DJ de fecha 24 de febrero de 2021, la Dra. Silvia Lorena Gaibor Villota, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala:

"(...) Siendo el informe técnico de factibilidad de partición desfavorable, y al amparo de lo que dispone el Art. 473 del COOTAD, esta Dirección Jurídica emite criterio desfavorable por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento del predio No. 78943".

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1945-O de 29 de junio de 2021, la Dra. Verónica Cáceres, Subprocuradora Metropolitana (E), 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. 78943, ubicado en la parroquia San Bartolo, barrio El Calzado, con zonificación D3 (D203-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200m², requerimiento que no se cumple en el presente caso por cuanto el predio No. 78943 tiene una superficie de 135 m2.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro; 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. 78943, ubicado en la parroquia San Bartolo, barrio El Calzado, en razón de



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.

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 los señores Norma Jakeline Maldonado Salcedo y Gabriel Enrique Maldonado Salcedo”.

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. 78943, clave catastral Nro. 31105 04 019 000 000 000, ubicado en la parroquia San Bartolo 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 200m², requerimiento que no se cumple en el presente caso por cuanto el predio No. 78943 tiene una superficie de 135 m².

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.

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. 106 de 30 de agosto 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 judicial del predio Nro. 78943, clave catastral Nro. 31105 04 019 000 000 000, ubicado en la parroquia San Bartolo de este cantón; debido a 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 30 de agosto 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



Firmado electrónicamente por:
JUAN CARLOS
FERNANDO FIALLO
COBOS

Concejal Juan Carlos Fiallo
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. 106 ordinaria de 30 de agosto de 2021, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Eduardo Del Pozo, Juan Carlos Fiallo, Paulina Izurieta, Víctor De La Cadena, total cinco votos (05); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: total cero (00).

Quito D.M., 30 de agosto de 2021.

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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