



COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-CUS-2021-047

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 de los predios Nros. 1247552 y 794114, claves catastrales Nros. 31007 28 001 000 000 000 y 31605 02 001 011 001 008, respectivamente, solicitada por el señor José Miguel Calero Ledesma, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1. Mediante solicitud presentada en la administración zonal Eloy Alfaro el 12 de enero de 2021, el señor José Miguel Calero Ledesma, solicita un informe en el que se indique si los predios 1247552 y 794114, son susceptibles de partición, en los términos previstos en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

2.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2021-0284-O de 10 de febrero de 2021, la Abg. Lida García, 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-2021-0837-O de 09 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-2021-2591-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.

2.5.- 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 de los predios Nros. 1247552 y 794114, claves catastrales Nros. 31007 28 001 000 000 000 y 31605 02 001 011 001 008, respectivamente, de acuerdo a lo solicitado por el señor José Miguel Calero Ledesma.



3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0014-M de 21 de enero de 2021, el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala:

*"(...) a.- El predio No.1247552 está ubicado en la Parroquia San Bartolo, barrio Frente Popular, Pasajes OE6A y S16D, se trata un predio en Unipropiedad de 117.18 m² (según escrituras) en el cual se encuentra construida una edificación de 231.83 m².; de acuerdo a la zonificación D3 (D203-80) que determina lotes con una superficie mínima de 200.00 m².; por tanto en las condiciones actuales **no es factible su partición**.*

*b.- Respecto al Predio No.794114, está ubicado en la Parroquia Solanda, barrio Álvaro Pérez, calles Manglar Alto y Quimiag, se trata un predio que forma parte de otro declarado en propiedad horizontal con alícuota de 0.36%, y le corresponde con un Área total de construcción de 88.90 m².; de acuerdo al IRM le asigna la zonificación A13 (A804i-60) que determina lotes con una superficie mínima de 800.00 m².; por tanto **no es factible su partición**".*

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante Informe No. 24-2021-DJ de 27 de enero 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 dispone el Art. 473 del COOTAD, esta Dirección Jurídica emite criterio desfavorable por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento de los predios 1247552 y 794114".

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2591-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 a los predios No. 1247552, ubicado en la Parroquia San Bartolo, barrio Frente Popular, con zonificación D3 (D203-80); y, No. 794114, ubicado en la Parroquia Solanda, barrio Álvaro Pérez. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que:

(i) Respecto al predio No. 1247552, el lote mínimo para subdivisión en el sector es de



200.00 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 1247552, según Informe de Regulación Metropolitana, tiene un área de terreno global según escritura de 117.18m², en el cual se encuentra construida una edificación de 231.83m².

(ii) Respecto al predio No. 794114, el inmueble forma parte otro un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, el cual se encuentra debidamente individualizado con su respectiva alícuota.

A partir 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 de los predios No. 1247552, 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; y No. 794114, por cuanto constituye alícuota de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es factible de subdivisión. En estas condiciones no pueden cumplir con los requisitos y presupuestos materiales previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote y frente mínimos, necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito. Lo observado a efectos que el Concejo Metropolitano de Quito, 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 al señor José Miguel Calero Ledezma”.

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 los predios Nros. 1247552 y 794114, claves catastrales Nros. 31007 28 001 000 000 000 y 31605 02 001 011 001 008, ubicados en la parroquia San Bartolo y Solanda, respectivamente, de este cantón.

De acuerdo con los informes emitidos por la administración zonal correspondiente, se determina que el predio No. 1247552, el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200.00 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 1247552, según Informe de Regulación Metropolitana, tiene un área de terreno global según escritura de 117.18m², en el cual se encuentra construida una edificación de 231.83m².; y, el predio No. 794114, el inmueble forma parte otro un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, el cual se encuentra debidamente individualizado con su respectiva alícuota.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición del predio, por cuanto el predio No. 1247552, 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; y el predio No. 794114, constituye alícuota de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es factible de subdivisión. En estas condiciones no pueden cumplir con los requisitos y presupuestos materiales previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al 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. 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 predios Nros. 1247552 y 794114, claves catastrales Nros. 31007 28 001 000 000 000 y 31605 02 001 011 001 008, ubicados en la parroquia San Bartolo y Solanda de este cantón, respectivamente; debido a que el predio No. 1247552, 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; y el predio No. 794114, constituye alícuota de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es factible de subdivisión. En estas condiciones no pueden cumplir con los requisitos y presupuestos materiales previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al 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 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