



**COMISIÓN DE USO DE SUELO
EJE TERRITORIAL**

Informe Nro. IC-CUS-2021-038

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. 323784, clave catastral Nro. 32708 25 010 000 000 000, solicitada por la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1. Mediante oficio No. 0083-2021-UJFMNA-MS-DMQ-GPTC de 01 de febrero de 2021, la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del juicio de partición de bienes de la sociedad conyugal, signado con el No. 17203-2019-01174, que sigue Cajas Guevara José Augusto, en contra de Barrionuevo Muylema Mirian Judith, dispuso: *"b) Atento lo solicitado, se dispone remitir atenta comunicación al señor Administrador Municipal Zonal Quitumbe"*.

2.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZQ-2021-0736-O de 08 de marzo de 2021, la Abg. Mónica Alexandra Flores Granda, Administradora Zonal Quitumbe, remite los informes técnico y legal correspondientes a la Procuraduría Metropolitana.

2.3.- Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-1648-O de 05 de mayo 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-2021-1915-O de 25 de junio de 2021, la Dra. Verónica Cáceres, 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. 100 de 19 de julio de 2021, analizó el expediente relacionado con la partición judicial del predio Nro. 323784, clave catastral Nro. 32708 25 010 000 000 000, de acuerdo a lo solicitado por la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito.



3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante informe técnico Nro. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-009 sin fecha, la Arq. Fátima López, Jefa de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, señala:

“(…) La unidad de Gestión Urbana una vez revisada la petición en la que hace referencia a la aplicación de lo establecido en el Art. 473 del COOTAD; de acuerdo al CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO 001, y a los anexos técnicos vigentes, en donde se especifica que las subdivisiones originadas por partición judicial deben sujetarse a la zonificación y normativa vigente, esto es debe cumplir con las regulaciones mínimos según la zonificación vigente para el sector que en este caso es : lote mínimo 300 m2, frente mínimo 10 ml, determinando que el lote con predio No. 323784, según el Informe de Regulación Metropolitana tiene 200 metros y cuenta con un frente de 9,89, por lo tanto este predio no es factible dividirlo. Conclusión: El predio 1250032 NO es factible de dividirlo”.

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0407-M de 08 de marzo de 2021, el Abg. Héctor Iván Barahona Rojas, Director Jurídico de la Administración Zonal Quitumbe, señala:

“(…) Sobre la base de los antecedentes expuestos, así como de la normativa jurídica invocada, toda vez que mediante el informe Técnico No. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-009, suscrito por la Arq. Fátima López, en su calidad de Jefa de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, ha concluido que: “El predio 323784 NO es factible de dividirlo”; la Dirección de Asesoría Jurídica emite Informe legal DESFAVORABLE SOBRE LA FACTIBILIDAD DE FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO SIGNADO CON EL NRO. 323784”.

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1915-O de 25 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. 323784, ubicado en la calle Oe2 Sargento 2 Enrique Duchicela Hernández- S48-313, sector Ejército NAC 2ETP, parroquia Guamaní, con zonificación D5 (D304-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Quitumbe, 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 Nro. 323784 según Informe de Regulación Metropolitana, tiene un área de 200,00 m2 según escritura y área bruta de construcción de 525,39 m2.



En virtud de los informes técnicos y legales de la Administración Zonal Quitumbe; 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. 323784, ubicado en la parroquia Guamaní, 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 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 a la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha”.

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 al predio Nro. 323784, clave catastral Nro. 32708 25 010 000 000 000, ubicado en la parroquia Guamaní de este cantón.

De acuerdo con los informes emitidos por la administración zonal correspondiente, se determina que el 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 Nro. 323784 según Informe de Regulación Metropolitana, tiene un área de 200,00 m2 según escritura y área bruta de construcción de 525,39 m2.



La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición del predio, por cuanto 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.

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. 100 de 19 de julio 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 del predio Nro. 323784, clave catastral Nro. 32708 25 010 000 000 000, ubicado en la parroquia Guamaní 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 19 de julio de 2021, el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

Concejal René Bedón
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

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 ordinaria Nro. 100 de 19 de julio de 2021, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Paulina Izurieta, Fernando Morales, total tres votos (03); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: Juan Carlos Fiallo, María José Plaza, total dos (02).

Quito D.M., 19 de julio de 2021.

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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