



COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-CUS-2021-049

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. 565295, clave catastral Nro. 31812 06 002 000 000 000, solicitada por la Sra. María Esthela Chicaiza, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1. Mediante solicitud de 24 de marzo de 2021, la Sra. María Esthela Chicaiza solicita: se le conceda *“un documento que certifique si el predio Nro. 5652 95, de mi propiedad, es susceptible o no de partición”*.

2.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZQ-2021-1561-O de 17 de mayo de 2021, la Administración Zonal Quitumbe, 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-2021-2616-O, de 05 de julio 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-2021-2131-O de 19 de julio de 2021, la Procuraduría Metropolitana 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. 112 de 04 de octubre de 2021, analizó el expediente relacionado con la partición judicial del predio Nro. 565295, clave catastral Nro. 31812 06 002 000 000 000, de acuerdo a lo solicitado por la Sra. María Esthela Chicaiza.

3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DGT-2021-0211-M de 30 de marzo de 2021, el Mgs. Marlon Marcelo Ramírez Figueroa, Director de Gestión del Territorio de



la Administración Zonal Quitumbe remite el informe técnico Nro. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-035, que señala:

“(…) Criterio técnico:

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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD que textualmente dice: “Art. 473.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenaran 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”

Al respecto se informa:

De acuerdo al código Municipal y al anexo técnico 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 según Informe de Regulación Metropolitana Nro. 741151 es: lote mínimo 200 m², frente mínimo 10 ml; determinando que según este mismo Informe de Regulación Metropolitana Nro. 741151, el lote con predio No. 565295, clave catastral, 31812-06-002, de propiedad de la señora Chicaiza María Esthela, tiene según área gráfica 205,47 m², según escrituras 180,00 m² y cuenta con un frente de 10,06 ml, por lo tanto este predio no es factible de partición.

Conclusión: El predio Nro.565295 NO es factible de partición”.

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0926-M de 14 de mayo de 2021, el Abg. Héctor Iván Barahona Rojas, Director Jurídico de la Administración Zonal Quitumbe, señala:

“(…) PRONUNCIAMIENTO LEGAL.

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-2021-035, suscrito por arquitecta Fátima López, Jefa de Gestión Urbana de esta Administración Zonal, informa que:



“De acuerdo al código Municipal y al anexo técnico 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 según Informe de Regulación Metropolitana Nro. 741151 es: lote mínimo 200 m², frente mínimo 10 ml; determinando que según este mismo Informe de Regulación Metropolitana Nro. 741151, el lote con predio No. 565295, clave catastral, 31812-06-002, de propiedad de la señora Chicaiza María Esthela, tiene según área gráfica 205,47 m², según escrituras 180,00 m² y cuenta con un frente de 10,06 ml, por lo tanto este predio no es factible de partición.”; la Dirección de Asesoría Jurídica emite Informe legal DESFAVORABLE sobre la factibilidad de fraccionamiento del predio signado con el No. 565295”.

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2131-O de 19 de julio de 2021, el Mgs. Paúl Romero, Subprocurador Metropolitano, 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. 565295, ubicado en el sector Turubamba de Monjas 2, parroquia Chillogallo, con zonificación D3 (D203-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Quitumbe, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio Nro. 565295 según Informe de Regulación Metropolitana, tiene un área gráfica de 205.47m², según escritura 180 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. 565295, ubicado en la parroquia Chillogallo, 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 Sra. María Esthela Chicaiza”.



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.565295, clave catastral Nro. 31812 06 002 000 000 000, ubicado en la parroquia Chillogallo 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 200 m² y el predio Nro. 565295, según Informe de Regulación Metropolitana, tiene un área gráfica de 205.47m², según escritura 180 m², área que no permite el fraccionamiento.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición de los predios, 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. 112 de 04 de octubre 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. 565295, clave catastral Nro. 31812 06 002 000 000 000, ubicado en la parroquia Chillogallo 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 04 de octubre 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



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. 112 ordinaria de 04 de octubre de 2021, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Paulina Izurieta, Juan Carlos Fiallo, total tres votos (03); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: Eduardo Del Pozo, Fernando Morales, total dos (02).

Quito D.M., 04 de octubre de 2021.

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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