



COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-CUS-2021-074

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 del predio No.402869, clave catastral Nro. 22403 04 009 000 000 000, solicitada por el señor Francisco Antonio Villafuerte León, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1. Mediante escrito de 30 de junio de 2021, el señor Francisco Antonio Villafuerte León, solicitó al Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, el informe favorable de partición del predio No. 402869, de conformidad a que establece el artículo 473 el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

2.2.- Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-2913-O de 21 de julio de 2021, la Secretaría General del Concejo solicitó a la Administración Zonal Los Chillos, remita los informes técnico y legal, correspondientes para análisis de la comisión.

2.3.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2021-2285-O de 11 de agosto de 2021, la Administración Zonal Los Chillos, 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-2021-3494-O de 30 de agosto 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-2021-3055-O de 20 de octubre de 2021, la Procuraduría Metropolitana 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. 118 de 15 de noviembre de 2021, analizó el expediente relacionado con la partición del predio No.402869, clave catastral Nro. 22403 04 009 000 000 000, solicitada por el señor Francisco Antonio Villafuerte León.



3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante Informe Técnico No. GADDMQ-AZVCH-DGT-2021-0095-IT de 28 de julio de 2021, el arquitecto Darío Alejandro Muñoz Muñoz, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Los Chilllos, señala:

“(...) 6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

De acuerdo a los datos que constan en el sistema IRM, el predio 402869 tienen un área según escritura de 806 m², un Área gráfica de 786,81 m² y un frente total de 62,71 m Conforme al PUOS vigente, en este sector el lote mínimo es de 600 m² y el frente mínimo es de 15 m.

En virtud de lo expuesto, se emite criterio técnico DESFAVORABLE para la partición del predio”.

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante Informe Legal No. DJ- AZVCH -2021-24 de 11 de agosto de 2021, la abogada Beatriz Sani, Directora Jurídica de la Administración Zonal Los Chilllos, señala:

“(...) 4. ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

*Sobre la base de la Dirección de Gestión del Territorio, mediante Informe Técnico No. GADDMQ-AZVCH-DGT-2021-0095-IT, de 28 de julio de 2021, suscrito por el Arq. Darío Alejandro Muñoz Muñoz, DIRECTOR DE GESTIÓN DE TERRITORIO, de la Administración Zonal Valle de Los Chilllos, el mismo que su parte pertinente dice: “(...) 6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES * (...) En virtud de lo expuesto, se emite criterio técnico DESFAVORABLE para la partición del predio. (...)*

Por lo expuesto, en base a la normativa legal antes citada y el Informe Técnico DESFAVORABLE para la partición, emitido por la Dirección de Gestión del Territorio, la Dirección Jurídica Zona Valle de los Chilllos, concordante con el Informe Técnico, emite criterio legal desfavorable para la partición del predio No. 402869”.



4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3055-O de 20 de octubre de 2021, el Mgs. Paul Esteban Romero Osorio, Subprocurador de Asesoría de 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. 402869, ubicado en la parroquia Conocoto, barrio Jardín de Conocoto, con zonificación A8 (A603-35). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Los Chillos, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 402869, tiene una superficie de 806.00 m² según escritura; área gráfica 786.81 m²., por lo que no cabe la partición del mismo.

*En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Los Chillos; 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. 402869, ubicado en la parroquia Conocoto, por cuanto, no cumple con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al 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 al señor Francisco Antonio Villafuerte León".

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 No.402869, clave catastral Nro. 22403 04 009 000 000 000, ubicado en la parroquia Conocoto, de este cantón.

De acuerdo con los informes emitidos por la administración zonal correspondiente se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 402869, tiene una superficie de 806.00 m² según escritura; área grafica 786.81 m²., por lo que no cabe la partición del mismo.

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 al 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. 118 de 15 de noviembre 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 del predio No.402869, clave catastral Nro. 22403 04 009 000 000 000, ubicado en la parroquia Conocoto de este cantón; debido a que no cumple con el requisito y



presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al 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 15 de noviembre de 2021, el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

Mónica Sandoval C.

Concejala Mónica Sandoval

Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo

Concejal René Bedón
Miembro de la Comisión

Concejal Eduardo Del Pozo
Miembro de la Comisión

Concejal Juan Carlos Fiallo
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. 115 ordinaria de 15 de noviembre de 2021, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Mónica Sandoval, René Bedón, Eduardo Del Pozo, Juan Carlos Fiallo, total cuatro votos (04); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: Fernando Morales, total uno (01).

Quito D.M., 15 de noviembre de 2021.

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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