

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

COMISIÓN DE USO DE SUELO

-EJE TERRITORIAL-

Informe No. IC-CUS-2023-055

INFORME DE LA COMISIÓN PARA QUE EL CONCEJO METROPOLITANO CONOZCA LA PARTICIÓN JUDICIAL DEL LOTE DE TERRENO DEL PREDIO No. 631978, CLAVE CATASTRAL No. 12715 04 001, UBICADO EN LA PARROQUIA CALDERÓN, A FAVOR DE LUCINA PETRONILA RODRÍGUEZ CALI; Y, COMO EFECTO DE DICHA PARTICIÓN Y PARA SU EFECTIVA EJECUCIÓN, AUTORICE LA SUBDIVISIÓN DEL BIEN EN MENCIÓN.

MIEMBROS DE LA COMISIÓN:

Adrián Ibarra - Presidente de la Comisión

Diego Garrido - Vicepresidente de la Comisión

Fidel Chamba - Integrante de la Comisión

Fernanda Racines - Integrante de la Comisión

Emilio Uzcátegui - Integrante de la Comisión

Quito, Distrito Metropolitano, 26 de octubre de 2023

1. OBJETO DEL INFORME

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del Alcalde Metropolitano y del Concejo Metropolitano de Quito, el informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, en la sesión No. 011 Ordinaria, realizada el 26 de octubre de 2023, respecto a la partición judicial del lote de terreno del predio No. 631978, con clave catastral 12715 04 001, ubicado en la parroquia Calderón a favor de Lucina Petronila Rodríguez Cali.

2. ANTECEDENTES E INFORMES TÉCNICOS

2.1. La Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, dentro del Juicio de Partición de Bienes de la Sociedad Conyugal con Oposición No. 17204-2022-00322, mediante Oficio No. 17204-2022-00322-OFICIO-21592-2022 de 13 de diciembre de 2022, dirigido al Concejo Metropolitano de Quito, dispuso:

"(...) se dispone que por medio de Secretaría se Oficie al Concejo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización, proceda a emitir el correspondiente informe sobre la factibilidad o no de la partición del bien inmueble materia de la Litis, predio Nro. 631978, ubicado en las calles Pedro Montero y Pedro Manuel Alobuela, sector Redín Nro. 2, parroquia Calderón..."

2.2. La Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, mediante Oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2023-0171-O de 12 de enero de 2023, dirigido a la Administración Zonal de Calderón, traslada el oficio No. 21592-2022, suscrito por Rocío Elizabeth Martínez Benítez, Secretaria de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, con el objeto de que se continúe con el proceso determinado en el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

2.3. La Administración Zonal de Calderón, mediante Oficio Nro. GADDMQ-AZCA-2023-0200-O de 17 de enero de 2023, dirigido a la Secretaría de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, señaló:

"(...) la Administración Zonal Calderón a través de la Dirección de Gestión del Territorio informa que revisado la Edificabilidad del predio 631978, le corresponde el código Nro. C27(C203-60) correspondiente a lote mínimo de 200 m2 y frente

mínimo de 10 m, el bien inmueble en análisis corresponde a un lote de terreno de área igual a 1000,00 m², y frente total de 65,35 m, por tal motivo es Susceptible de Fraccionamiento, sin embargo y de acuerdo a la Ordenanza Metropolitana 037-2022, Título VII, del PROCEDIMIENTO PARA LA EMISIÓN DE INFORMES SOBRE PARTICIONES JUDICIALES DE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, Artículo 2498 de Requisitos en su literal a) establece: " En caso de Partición Judicial, la Orden del Juez emitida por el señor Juez o Jueza de la Causa especificará el número de predio y la propuesta de partición del bien inmueble, junto con el levantamiento topográfico, con la indicación de linderos, superficie, dimensiones y demás datos técnicos", el administrado deberá entregar los requisitos antes descritos.

En virtud de lo expuesto y al ser el predio susceptible de Fraccionamiento, se solicita se remita la petición con la propuesta de fraccionamiento según se establece en la Ordenanza Vigente, para el respectivo análisis..."

2.4. El Ing. Daniel Córdor Proaño, mediante escrito presentado en la Administración Zonal de Calderón el 18 de mayo de 2023, en base a lo solicitado en el Oficio Nro. GADDMQ-AZCA-2023-0200-O de 17 de enero de 2023, realizó la entrega de los requisitos y solicitó los informes para el proceso de partición judicial del predio Nro. 631978, con clave catastral 12715 04 001 000 000 000 del inmueble ubicado en el barrio Redín No. 2, Parroquia Calderón de este cantón.

2.5. El Ing. Marcelo Vinuesa, Director de Gestión del Territorio Subrogante, en el Informe Técnico Nro. AZCA-DGT-PJ-2023-006 de 23 de junio de 2023, señala:

"(...) De acuerdo a la Ordenanza Metropolitana PUGS 001-2021 que establece el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su Artículo 2567.- Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales.- , establece "...En caso de particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000,00 m², si la contribución del 15% del área verde comunitaria en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente, el administrado compensara el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral..."

En el caso que nos ocupa, el 15% del área útil a subdividirse (1050,36m²) corresponde a 57,55 m², lo cual es inferior al lote mínimo vigente (200m²), razón por la que el actor de la demanda deberá compensar en valor monetario de acuerdo al avalúo catastral vigente a la fecha de la emisión del título de crédito correspondiente.

CONCLUSIONES

Con los antecedentes expuestos, la Dirección de Gestión del Territorio informa que el predio Nro. 631978, tiene Código de edificabilidad C27 (C203-60)

correspondiente a "lote mínimo" de 200m² y "frente mínimo" de 10m, la propuesta de Fraccionamiento corresponde en subdividir el Predio en 2 lotes:

- LOTE 1.- área de 525,18 m² y frente total de 46,54m;
- LOTE 2.- área de 525,18 m² y frente total de 18,8m.

La compensación por áreas verde, deberá ser compensada en valor monetario correspondiente al 15% del área útil a subdividirse.

La propuesta de fraccionamiento cumple con la normativa técnica vigente, por lo tanto, me permito indicar que el presente informe es **FAVORABLE** debido a que el bien inmueble ES FACTIBLE DE PARTICIÓN. (...)"

2.6. Mediante Informe Legal Nro. AZCA-DAJ-PJOEJ-2023-006 de 23 de junio de 2023, la abogada Abg. Lorena E. Donoso R., Directora de Asesoría Legal de la Administración Zonal Calderón, señala:

"3. Análisis

Con Ordenanza Metropolitana No. 033-2022, de 20 de mayo de 2022, en el cual se aprobó "EL PROCEDIMIENTO PARA LA EMISIÓN DE INFORMES SOBRE PARTICIONES JUDICIALES Y EXTRAJUDICIALES DE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL ISTRITO METROPOLITANO DE QUITO", que en su artículo [...], señala: "Informes de la Administración Zonal. - La Administración Zonal competente, emitirá un informe unificado que deberá contener lo siguiente: (...) b. Informe legal. -Este informe deberá contener la base legal y la motivación que justifique el pronunciamiento".

Así mismo indica, "artículo [...], señala: "Procedimiento para particiones judiciales. - El trámite para la emisión de informe de partición judicial, será el siguiente:

1. En el término máximo de cinco (5) días la Administración Zonal competente, previo análisis de la petición y de ser favorable, remitirá el expediente completo que deberá contener los informes técnico y legal establecidos en el presente Capítulo y el proyecto de resolución de Concejo Metropolitano, a la Procuraduría Metropolitana. En el caso de que los informes sean desfavorables, la Administración Zonal competente, al amparo de los principios de eficiencia y eficacia administrativa, notificará al solicitante la negativa mediante acto administrativo, sin necesidad de que el Concejo Metropolitano se pronuncie al respecto".

En cumplimiento al procedimiento antes referido, una vez que el área técnica ha determinado que el predio Nro. 631978, tiene Código de edificabilidad C27(C203-60) correspondiente a "lote mínimo" de 200m² y "frente mínimo" de 10m, la propuesta de Fraccionamiento corresponde en subdividir el Predio en 2 lotes:

LOTE 1.- área de 525,18 m² y frente total de 46,54m;

LOTE 2.- área de 525,18 m² y frente total de 18,8m.

La compensación por áreas verde, deberá ser compensada en valor monetario correspondiente al 15% del área útil a subdividirse. La propuesta de fraccionamiento cumple con la normativa técnica vigente, por lo tanto, me permito indicar que el presente informe es FAVORABLE debido a que el bien inmueble ES FACTIBLE DE PARTICIÓN.

4. Conclusiones

“En base a los antecedentes y normativa establecida para el efecto; y de la verificación del predio N°. 631978, se emite criterio legal favorable toda vez que tiene Código de edificabilidad C27(C203-60) correspondiente a “lote mínimo” de 200m² y “frente mínimo” de 10m, la propuesta de Fraccionamiento corresponde en subdividir el Predio en 2 lotes:

LOTE 1.- área de 525,18 m² y frente total de 46,54m;

LOTE 2.- área de 525,18 m² y frente total de 18,8m.

La compensación por áreas verde, deberá ser compensada en valor monetario correspondiente al 15% del área útil a subdividirse.

La propuesta de fraccionamiento cumple con la normativa técnica vigente, por lo tanto, me permito indicar que el presente informe es FAVORABLE debido a que el bien inmueble ES FACTIBLE DE PARTICIÓN”.

2.7. Mediante oficio No. Nro. GADDMQ-PM-2023-3609-O, de 22 de agosto de 2023, el Dr. Iván Fernando Paredes García, Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelo, señala:

“(…) 5. Análisis y Pronunciamiento:

Del análisis de los informes técnicos y legales emitidos por la Administración Zonal Calderón, se establece que el predio Nro. 631978, genera dos lotes (Lote 1: 525,18 m² y frente total de 46,54m; Lote 2: 525,18 m² y frente total de 18,8m.), siendo el Código de edificabilidad C27(C203-60), lote mínimo 200 m², frente mínimo de 10.00 m, con lo que se evidencia que se cumple con los parámetros de lote y frente mínimos

Con respecto a la contribución del área verde, la Administración Zonal Calderón ha determinado que le corresponde al administrado compensar en dinero la respectiva contribución de área verde.

En virtud de los informes técnicos y legales de la Administración Zonal Calderón, y de la normativa anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición del predio Nro. 631978, ubicado en la Parroquia Calderón, en razón de que se cumple con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo, frente

mínimo y contribución de área verde, necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

Cabe señalar que el pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana, expuesto en este informe se refiere a los aspectos jurídicos correspondientes en razón de su competencia. En cuanto al contenido y los aspectos de orden técnico, son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos que los generan.

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 Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha. (Juicio Nro. 17204-2022-00322); y, al Ing. Daniel Cóndor Proaño”.

2.8. Por disposición del señor concejal Adrián Ibarra, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito convocó a la sesión No. 011 Ordinaria de la comisión en mención, en la que se incluyó como segundo punto del orden del día el “Conocimiento y resolución del trámite de factibilidad de partición del predio No. 631978”; y se emitió dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano, de conformidad al artículo 473 del COOTAD en cumplimiento a lo dispuesto por el Juez de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, con sede en la parroquia Iñaquito, según oficio 17204-2022-00322-OFICIO-21592-2022 de 13 de diciembre de 2022, emita pronunciamiento favorable respecto de la factibilidad de la partición del lote de terreno del predio No. 631978 con clave catastral 12715 04 001, ubicado en la parroquia Calderón; dictamen que se toma en base a los informes técnicos y legales que son responsabilidad de los funcionarios que los emiten. Los beneficiarios, de existir disposición judicial de partición, deberán compensar en dinero o especies la respectiva contribución de área verde, de acuerdo con el cálculo que realice la Administración Zonal competente con base a la normativa aplicable.

3. BASE NORMATIVA

Constitución de la República del Ecuador

“Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.

Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”

“Art. 266.- Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias”.

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)

“Art. 7.-Facultad normativa.-Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley.

Los gobiernos autónomos descentralizados del régimen especial de la provincia de Galápagos ejercerán la facultad normativa con las limitaciones que para el caso expida la ley correspondiente.

Las circunscripciones territoriales indígenas, afroecuatorianas y montubias asumirán las capacidades normativas que correspondan al nivel de gobierno en las que se enmarquen sin perjuicio de aquellas que le otorga la Constitución y la ley.”

“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”, “d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares”; y, 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. 88.-Atribuciones de los Concejales o Concejales Metropolitanas.- Los concejales o concejalas metropolitanas serán responsables ante la ciudadanía y las autoridades competentes de sus acciones y omisiones en el cumplimiento de sus

atribuciones, estarán obligados a rendir cuentas a sus mandantes y gozarán de fuero de corte provincial. Tienen las siguientes atribuciones:

- a) La intervención con voz y voto en las sesiones y deliberaciones del concejo metropolitano;
- b) La presentación de proyectos de ordenanzas distritales, en el ámbito de competencia del gobierno del distrito metropolitano autónomo;
- c) La intervención ante el consejo metropolitano de planificación y en las comisiones, delegaciones y representaciones que designe el concejo metropolitano autónomo; y,
- d) La fiscalización de la gestión del Alcalde Metropolitano de conformidad con este Código y la ley."

"Art. 323.- Aprobación de otros actos normativos.- El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello".

"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. 424.- Área verde, comunitaria y vías.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal

correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.”

“Art. 472.- Superficie mínima de los predios.- Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos”.

“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”.

Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito

El numeral 1, del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, determina, como finalidad, que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito: *“regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones”.*

Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito

“Artículo 20.- Definición y función.- Las comisiones del Concejo Metropolitano son órganos asesores del Cuerpo Edilicio, conformados por concejales y concejales metropolitanos, cuya principal función consiste en emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas puestos en su conocimiento.”

“Artículo 35.- Deberes y atribuciones de las comisiones.- Las comisiones permanentes tienen los siguientes deberes y atribuciones de acuerdo con la naturaleza específica de sus funciones:

- a. Emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas puestos en su conocimiento.*
- b. Estudiar los proyectos, planes y programas sometidos por la Alcaldesa o Alcalde al Concejo, para cada una de las ramas propias de la actividad metropolitana y emitir dictamen razonado sobre los mismos.*
- c. Proponer al Concejo proyectos de ordenanza de su competencia, acuerdos o resoluciones a fin de cumplir las funciones y atribuciones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito;*

d. Conocer y examinar los asuntos que le sean propuestos por la Alcaldesa o Alcalde, emitir conclusiones, recomendaciones y dictámenes a que haya lugar, cuando sea el caso;

e. Realizar inspecciones in situ a los lugares o inmuebles cuyo trámite se encuentre en estudio o análisis de la comisión cuando el caso lo amerite o convocar a mesas de trabajo con la participación del personal técnico y legal que considere conveniente a fin de expedir el informe respectivo al Concejo, para lo cual la presidenta o presidente de la comisión designará al funcionario responsable de realizar el informe de inspección o mesa de trabajo, según corresponda;

f. Cumplir con las demás atribuciones y deberes establecidos en la ley y la normativa metropolitana.”

“Artículo 51.- Informes de las comisiones.- Las comisiones emitirán informes con sus antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes, mismos que serán puestos a consideración del Concejo Metropolitano.

La Unidad de Gestión de Comisiones preparará los informes, con sus expedientes correspondientes, para que los suscriban los miembros de la comisión dentro de un plazo de hasta ocho días, con excepción de aquellos declarados urgentes, mismos que deberán elaborarse dentro de los dos días siguientes a la celebración de la sesión de la comisión.”

“Artículo 67.- Ámbito de las comisiones.- Los deberes y atribuciones de las comisiones del Concejo Metropolitano son las determinadas en la normativa nacional y metropolitana vigente dentro de su ámbito de acción correspondiente, detallado a continuación:

(...)

Eje territorial:

Comisión de Uso de Suelo: Estudiar, elaborar y proponer al Concejo proyectos normativos para definir las estrategias de desarrollo urbanístico del Distrito primordialmente, regulaciones de uso y ocupación de suelo; proponer reformas a los instrumentos de planificación y gestión constantes en la normativa de suelo, para lograr un crecimiento ordenado y armónico de la ciudad, así como sobre la nomenclatura del espacio público, e informar al Concejo sobre los temas relacionados con estos aspectos.

(...)”

“Artículo 2556.- Proyectos de Subdivisión.- Los proyectos de subdivisión tienen por finalidad dividir y habilitar lotes, conforme el aprovechamiento urbanístico establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y planes urbanísticos complementarios. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente”.

“Artículo 2567.- Compensación para áreas verdes, áreas comunitarias en particiones judiciales.- En Particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m², si la contribución del 15% del área verde y área comunitaria en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.

En el caso de la sentencia ejecutoriada dictada dentro del juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de una parte de un lote que obliga a un fraccionamiento, se deberá calcular el aporte del 15% del área útil adquirida mediante sentencia.

Si el área de la sentencia es inferior a 3000.00 m², la contribución del 15% del área útil urbanizable adjudicada se compensará en valor monetario según el avalúo catastral actualizado, cuando sea menor al lote mínimo asignado en la edificabilidad vigente”.

El numeral 1 del artículo 2888 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, referente al procedimiento de particiones judiciales, establece que la Administración Zonal competente, previo análisis de la petición y de ser favorable, remitirá el expediente completo que deberá contener los informes técnico y legal establecidos en el presente Capítulo y el proyecto de resolución de Concejo Metropolitano.

La Ordenanza Metropolitana No. 0095 de 10 de octubre de 2003, en su artículo II.127, establecía que el área verde no será inferior al 10% de la superficie útil (de lotes) del terreno a dividirse, incluidos los lotes de reserva.

4. ANÁLISIS Y RAZONAMIENTO

En la sesión No. 011 Ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, durante el segundo punto del orden del día sobre el *“Conocimiento y resolución del trámite de factibilidad de partición del predio No. 631978”*; no se formularon observaciones sobre el proyecto de resolución, por parte de los miembros de la Comisión.

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En el marco de sus competencias, la Comisión de Uso de Suelo una vez revisado el expediente con los informes técnicos y jurídicos que conforman el mismo, durante la sesión No. 011 Ordinaria, considera necesario emitir dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano, de conformidad al artículo 473 del COOTAD en cumplimiento a lo dispuesto por el Juez de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, con sede en la parroquia Iñaquito, según oficio 17204-2022-00322-OFICIO-21592-2022 de 13 de diciembre de 2022, emita pronunciamiento favorable

respecto de la factibilidad de la partición del lote de terreno del predio No. 631978 con clave catastral 12715 04 001, ubicado en la parroquia Calderón; dictamen que se toma en base a los informes técnicos y legales que son responsabilidad de los funcionarios que los emiten. Los beneficiarios, de existir disposición judicial de partición, deberán compensar en dinero o especies la respectiva contribución de área verde, de acuerdo con el cálculo que realice la Administración Zonal competente con base a la normativa aplicable.

Esta Comisión, no se pronuncia respecto del contenido de la documentación en lo que refiere a cuestiones de orden técnico, los mismos que son de exclusiva responsabilidad de las unidades correspondientes y de los servidores que suscriben tales documentos.

El presente informe es emitido en el marco de las competencias de esta Comisión, de conformidad a lo establecido en el artículo 51 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

6. DICTAMEN DE LA COMISIÓN

La Comisión de Uso de Suelo, en sesión No. 011 Ordinaria, realizada el jueves 26 de octubre de 2023, luego de analizar el expediente, resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano, de conformidad al artículo 473 del COOTAD en cumplimiento a lo dispuesto por el Juez de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, con sede en la parroquia Iñaquito, según oficio 17204-2022-00322-OFICIO-21592-2022 de 13 de diciembre de 2022, emita pronunciamiento favorable respecto de la factibilidad de la partición del lote de terreno del predio No. 631978 con clave catastral 12715 04 001, ubicado en la parroquia Calderón; dictamen que se toma en base a los informes técnicos y legales que son responsabilidad de los funcionarios que los emiten. Los beneficiarios, de existir disposición judicial de partición, deberán compensar en dinero o especies la respectiva contribución de área verde, de acuerdo con el cálculo que realice la Administración Zonal competente con base a la normativa aplicable.

7. PONENTE DEL INFORME

El Presidente y Miembro de la Comisión de Uso de Suelo, Concejales Adrián Ibarra, será el ponente del presente Informe.

8. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo, abajo firmantes, aprueban el jueves 26 de octubre de 2023, el Informe de la Comisión en los términos establecidos en el mismo.

Adrián Ibarra
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

Fidel Chamba
Integrante de la Comisión de Uso de Suelo

Diego Garrido
Integrante de la Comisión de Uso de Suelo

Fernanda Racines
Integrante de la Comisión de Uso de Suelo

Emilio Uzcátegui
Integrante de la Comisión de Uso de Suelo

COMISIÓN DE USO DE SUELO

En mi calidad de delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Secretaría de la Comisión de Uso de Suelo, me permito certificar lo siguiente:

CERTIFICACIÓN DE LA VOTACIÓN:

Que el presente Informe de Comisión fue debatido y aprobado en la sesión No. 011 - Ordinaria realizada el jueves, 26 de octubre de 2023, en el pleno de la Comisión de Uso de Suelo, con la votación de las y los siguientes Concejales: Adrián Ibarra; Fidel Chamba; Diego Garrido; Fernanda Racines; Emilio Uzcátegui; con la siguiente votación: **AFIRMATIVOS: CINCO (05). NEGATIVOS: CERO (0). ABSTENCIONES: CERO (0). BLANCOS: CERO (0). CONCEJALES AUSENTES EN LA VOTACIÓN: cero (00).**

No.	CONCEJAL(A)	AFIRMATIVOS	NEGATIVOS	ABSTENCIONES	BLANCOS
1	Fidel Chamba	1	----	----	----
2	Diego Garrido	1	----	----	----
3	Fernanda Racines	1	----	----	----
4	Emilio Uzcátegui	1	----	----	----
5	Adrián Ibarra	1	----	----	----
	TOTAL	5	0	0	0

Quito D.M., 12 de enero 2024.

Marisela Caleño Quinte

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