

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

COMISIÓN DE USO DE SUELO

-EJE TERRITORIAL-

Informe No. IC-CUS-2023-049

INFORME DE LA COMISIÓN PARA QUE EL CONCEJO METROPOLITANO CONOZCA LA PARTICIÓN JUDICIAL DEL LOTE DE TERRENO DEL PREDIO No. 9491, CON CLAVE CATASTRAL 3100125001, UBICADO EN LA PARROQUIA LA FERROVIARIA A FAVOR DE LOS SEÑORES ARQ. LUIS FERNANDO ALMEIDA GALLO Y LCDA. LEONILA DEL CARMEN CELI VIVANCO; 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, 28 de septiembre 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. 010 Ordinaria, realizada el 28 de septiembre de 2023, respecto a la partición judicial del lote de terreno del predio No. 9491, con clave catastral 3100125001, ubicado en la parroquia La Ferroviaria a favor de los señores Arq. Luis Fernando Almeida Gallo y Lcda. Leonila del Carmen Celi Vivanco.

2. ANTECEDENTES E INFORMES TÉCNICOS

2.1. Mediante solicitud de 14 de enero de 2020, el Arq. Luis Fernando Almeida, presenta ante la Comisión de Uso de Suelo el oficio No. 17309-2002-0445, de 14 de mayo de 2019, mediante el cual la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, "(...) la autorización de la I. Municipalidad en acatamiento de los Arts. R II 223 y R. II 224 del Código Municipal vigente publicado en el R. O. 187 del 10 de octubre del 2003 y Arts. 241 y 241.11 de la Ley de Régimen Municipal".

2.2. Mediante oficio No. GADDMQ-AZEA-AZ-2020-0798-O, de 24 de marzo de 2020, la Administración Zonal Eloy Alfaro remite los informes técnico y legal, que en su parte pertinente señalan lo siguiente:

2.2.1. Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0059-M, 04 de marzo de 2020, que señala: "(...) el predio en mención, es **factible de subdividir por cuanto cumple con las ÁREAS MINIMAS ESTABLECIDAS**, mismo que el predio No. 9491 es un lote de 2050m² y cuya área mínima es de 200m², en conclusión SI es factible realizar el fraccionamiento de dicho predio".

1.1.1. **Informe legal No. 100-DJ-2020, de 12 de marzo de 2020, que señala:** "(...) en consideración al Informe Técnico, menciona "(...) es **factible de subdividir por cuanto cumple con las AREAS MINIMAS ESTABLECIDAS**, mismo que el predio No. 9491 es un lote de 2050m² y cuya área mínima es de 200m², en conclusión SI es factible realizar el fraccionamiento de dicho predio", esta Dirección Jurídica emite el informe Legal Favorable a la solicitud de requerimiento de Fraccionamiento, afín de que se emita mediante oficio al Concejo Metropolitano para su respectivo análisis y Resolución, conforme manda el artículo 473 del Código, Orgánico de Organización, Territorial y Autonomía".

2.3. Mediante oficio No. GADDMQ-PM-2021-0876-O, de 25 de marzo de 2021, la Subprocuraduría Metropolitana, señala:

“(...) de conformidad a la documentación adjunta al mismo, se verifica que mediante sentencia de fecha 05 de mayo de 2004, la Unidad Judicial de 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 No. 17309-2002-0445, seguido por los cónyuges Arq. Luis Fernando Almeida Gallo y Lcda. Leonila del Carmen Celi Vivanco en contra de Patricio German Rivera Bastidas, resolvió lo siguiente:

“[...] Delimitada de esta manera la superficie y predio propiedad de los actores cuyos nombres quedan expresados inscribese en el Registro de la Propiedad Cantonal del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual previamente obténgase la autorización en acatamiento de los Arts. R. II. 223 y R.II.224 del Código Municipal vigente publicado en el R.O. 137 de 10 de octubre de 2003 y Arts. 241 y 241.1 de la Ley de Régimen Municipal [...]”

En razón de lo expuesto para continuar con el trámite correspondiente, se requiere que la Administración Zonal Eloy Alfaro realice el análisis de factibilidad de acuerdo con el fraccionamiento dispuesto en la sentencia referida, tomado en cuenta el régimen jurídico aplicable a la fecha de la sentencia respecto al cumplimiento de lote y frente mínimos y área verde”.

2.4. Mediante oficio No. GADDMQ-AZEA-AZ-2021-1014-O, de 13 de mayo de 2021, la Administración Zonal Eloy Alfaro, remite los siguientes informes, y señala:

2.4.1. Mediante Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0080-M, de 5 de mayo del 2021, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, donde concluye: *“(...) revisado la Ley de Régimen Municipal, y Ordenanza Metropolitana No. 095 publicada en el R.O. 137 de 10 de octubre de 2003 “ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA No. 085 DEL NUEVO RÉGIMEN DEL SUELO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO” (vigentes a la fecha del 5 de mayo del 2004 en la que se dictó la sentencia del Juicio de Partición No. 17309-2002-0445) art. II.137 textualmente registra: “... Todo fraccionamiento o habilitación del suelo contemplará áreas para espacios verdes y para equipamiento comunal. ...El área verde no será inferior al 10% de la superficie útil (de lotes) del terreno a dividirse...”; art. II 128 Casos en que el establecimiento de áreas verdes y equipamiento comunal no es exigible, no establece excepción para fraccionamiento o subdivisiones judiciales. Por tanto, en virtud a lo anotado para el predio No. 09491 es factible autorizar su fraccionamiento judicial siempre y cuando aporte el 10% para área verde comunal” (...).”*

2.4.2. Mediante Informe Legal No. 171-DJ-2021, de 11 de mayo del 2021, suscrito por la Dra. Silvia Lorena Gaibor Villota, Directora Jurídica, donde concluye: “(...) esta Dirección Jurídica, para dar estricto cumplimiento a la Sentencia dictada el 5 de mayo del 2004, por la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, emite **INFORME LEGAL FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano, en acatamiento de la sentencia que es de cumplimiento obligatorio, conforme lo dispone el numeral 4 del artículo 86 de la Constitución, autorice la Partición Judicial del lote de terreno con predio No. 9491, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, Cantón Quito, de propiedad del señor **ALMEIDA GALLO LUIS FERNANDO**, (...)”.

2.5. Mediante oficio No. GADDMQ-PM-2021-2906-O, de 27 de septiembre de 2021, la Procuraduría Metropolitana, señala:

“(...) Análisis y criterio

Del análisis de los informes técnico y legal emitidos por la Administración Zonal Eloy Alfaro se establece que en el presente caso el fraccionamiento producido por la sentencia de partición sobre el predio No. 9491, genera dos lotes (lote 1: 1701,50 m²; y, lote 2: 348,50 m²), siendo la zonificación del sector (D3203-80), con lo que se evidencia que se cumple con los parámetros de lote y frente mínimos.

Sin embargo respecto a la contribución del área verde, no se define si el 10 % que le corresponde contribuir al administrado se lo debe realizar en terreno o compensar en dinero.

En consecuencia, previo a emitir el criterio jurídico, Procuraduría Metropolitana requiere se oficie a la Administración Zonal Eloy Alfaro, para que realice un alcance a los informes técnico y legal para incluir el análisis y pronunciamiento respecto a si la contribución de área verde se la debe hacer en terreno o se debe compensar en dinero.

Para el efecto, devuelvo el presente trámite a fin de que se remita conforme lo requerido”.

2.6. Mediante oficio No. GADDMQ-AZEA-AZ-2021-2469-O, de 22 de octubre de 2021, la Administración Zonal Eloy Alfaro, remite los siguientes informes y señala:

2.6.1. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2021-0203-M, de 6 de octubre del 2021, el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, concluyó que “(...) el interesado deberá compensar en **TERRENO** el área verde correspondiente”.

2.6.2. Mediante Informe Legal No. 293-DJ-2021, de 15 de octubre del 2021, la Dirección de Asesoría Jurídica, emite **INFORME LEGAL FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano, en acatamiento de

la sentencia que es de cumplimiento obligatorio, conforme lo dispone el numeral 4 del artículo 86 de la Constitución, autorice la Partición Judicial del lote de terreno con predio No. 9491, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, Cantón Quito, de propiedad del señor **ALMEIDA GALLO LUIS FERNANDO**, quien deberá compensar en Terreno el área verde correspondiente.

2.7. Mediante oficio No. GADDMQ-AZEA-AZ-2023-0243-O, de 27 de enero de 2023, la Administración Zonal Eloy Alfaro, remite los siguientes informes y señala:

- 2.7.1. Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2022-0219-M, de 22 de agosto del 2022, el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, se ratificó en el informe enviado con Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2022-0153-M, en virtud de que cuando se emitió la sentencia, el Juez determinó la compensación del área verde, más no la retribución económica.
- 2.7.2. Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DJ-2022-0271-M, de 12 de octubre del 2022, el Abg. Gabriel Mier Mora, Director de Asesoría Jurídica, en acatamiento a la Sentencia dictada por el Juez Noveno de lo Civil de Pichincha, el 7 de mayo del 2004, que es de cumplimiento obligatorio, conforme lo dispone el numeral 4 del artículo 86 de la Constitución; y, de conformidad con la normativa legal vigente a la fecha que se emitió la sentencia, solicitó a la Unidad de Gestión Urbana, que se digne emitir un informe técnico en el que se deberá incluir el valor a cancelar por compensación de área verde, del predio Nro. 94913, materia de la partición judicial, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, cantón Quito, de propiedad del señor **ALMEIDA GALLO LUIS FERNANDO**.
- 2.7.3. Mediante Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2022-0322-M, de 7 de diciembre del 2022, el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, remitió el valor a cancelar por concepto de compensación de área verde.
- 2.7.4. Mediante Informe Legal No. 041-DJ-2023, de 26 de enero del 2023, el Abg. Gabriel Mier Mora, Director de Asesoría Jurídica, concluyó: *"(...) esta Dirección de Asesoría Jurídica, para dar estricto cumplimiento a la Sentencia dictada el 5 de mayo del 2004, por la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, emite **INFORME LEGAL FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano, en acatamiento de la sentencia que es de cumplimiento obligatorio, conforme lo dispone el numeral 4 del artículo 86 de la Constitución, autorice la Partición Judicial del lote de terreno con predio No. 9491, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, Cantón Quito, de propiedad del señor **ALMEIDA GALLO LUIS FERNANDO**, quien deberá cancelar el valor económico por concepto de área verde (...)"*.

"(...) Pronunciamiento:

Por lo expuesto; y, con sustento en el Memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2022-0322-M, de 7 de diciembre del 2022, suscrito por el Arq. Marcelo Edwin Ati Pilaquinga, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien remitió el valor económico que debería cancelar el administrado por concepto de área verde, la Administración Zonal Eloy Alfaro, para dar estricto cumplimiento a la sentencia dictada el 5 de mayo del 2004, por la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, emite **INFORME FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano, en acatamiento de la sentencia que es de cumplimiento obligatorio, conforme lo dispone el numeral 4 del artículo 86 de la Constitución, autorice la Partición Judicial del lote de terreno con predio Nro. 9491, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, cantón Quito, de propiedad del señor **ALMEIDA GALLO LUIS FERNANDO**, quien deberá cancelar el valor económico por concepto de área verde”.

2.8. Mediante oficio No. GADDMQ-PM-2023-3289-O, de 27 de julio de 2023, la Subprocuraduría 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 Eloy Alfaro, se establece que en el presente caso el fraccionamiento producido por la sentencia de partición sobre el predio No. 9491, genera dos lotes (lote 1: 1701,50 m²; y, lote 2: 348,50 m²), siendo la zonificación del sector (D203-80), 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 Eloy Alfaro 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 Eloy Alfaro, la sentencia de fecha 05 de mayo de 2004 del Juzgado Noveno de lo Civil de Pichincha, Juicio de Partición No. 445-2002-ECS (actualmente en conocimiento de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, Juicio de Partición No. 17309-2002-0445); y, de la normativa anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal favorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición del predio No. 9491, ubicado en la parroquia La Ferroviaria, 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”.

2.9. 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. 010 Ordinaria de la comisión en mención, en la que se incluyó como cuarto punto del orden del día el “Conocimiento y resolución del trámite de factibilidad de partición del predio No. 9491, cónyuges Sr. Luis Fernando Almeida Gallo y Lcda. Leonila del Carmen Celi Vivanco”, y se emitió dictamen favorable para que el Concejo Metropolitano conozca la partición judicial del lote de terreno del predio No. 9491, con clave catastral 3100125001, ubicado en la parroquia La Ferroviaria a favor de los señores Arq. Luis Fernando Almeida Gallo y Lcda. Leonila del Carmen Celi Vivanco; y, como efecto de dicha partición y para su efectiva ejecución, autorice la subdivisión del bien en mención.

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. 010 Ordinaria de la comisión de Uso de Suelo, durante el cuarto punto del orden del día sobre el *“Conocimiento y resolución del trámite de factibilidad de partición del predio No. 9491, cónyuges Sr. Luis Fernando Almeida Gallo y Lcda. Leonila del Carmen Celi Vivanco”*; 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. 010 Ordinaria, considera necesario poner en conocimiento del Concejo Metropolitano de Quito, la partición judicial del lote de terreno del predio No. 9491, con clave catastral No. 3100125001, ubicado en la parroquia La Ferroviaria a favor de los señores Arq. Luis Fernando Almeida Gallo y Lcda. Leonila del Carmen Celi Vivanco; y, como efecto de dicha partición y para su efectiva ejecución, autorice la subdivisión del bien en mención, dictamen que se toma con base a los informes técnicos y legales que son responsabilidad de los funcionarios que los emiten. De conformidad al análisis contenido en el oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-3289-O de 27 de julio del 2023, suscrito por el Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelo, los beneficiarios deberán compensar en dinero 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. 010 Ordinaria, realizada el jueves 28 de septiembre de 2023, luego de analizar el expediente, resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca la partición judicial del lote de terreno del predio No. 9491, con clave catastral 3100125001, ubicado en la parroquia La Ferroviaria a favor de los señores Arq. Luis Fernando Almeida Gallo y Lcda. Leonila del Carmen Celi Vivanco; y, como efecto de dicha partición y para su efectiva ejecución, autorice la subdivisión del bien en mención, dictamen que se toma con base a los informes técnicos y legales que son responsabilidad de los funcionarios que los emiten. De conformidad al análisis contenido en el oficio Nro. GADDMQ-PM-2023-3289-O de 27 de julio del 2023, suscrito por el Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelo, los beneficiarios deberán compensar en dinero 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, Concejal 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 28 de septiembre 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

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. 010 - Ordinaria realizada el jueves, 28 de septiembre 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: CUATRO (04). NEGATIVOS: CERO (0). ABSTENCIONES: CERO (0). BLANCOS: CERO (0). CONCEJALES AUSENTES EN LA VOTACIÓN: Emilio Uzcátegui (01).**

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

Quito D.M., 09 de noviembre de 2023.

Marisela Caleño Quinte

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