

**COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-**

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 de los predios No.3515329, No.3515319, No.3515320 y No.3515321 ubicados en la parroquia Tumbaco, solicitada por la Dra. Patricia Bermúdez Lasso en calidad de Procuradora Judicial del señor Galo Fernando Vega Pérez, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- A través de comunicación de 28 de septiembre de 2018, la Dra. Patricia Bermúdez Lasso, en calidad de Procuradora Judicial del señor Galo Fernando Vega Pérez; solicita la elaboración del Informe de Factibilidad de Partición de los predios No.3515329, No.3515319, No.3515320 y No.3515321.

2.2.- La Juez Henny Ximena Barragán del Pozo de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del Juicio No. 17203-2017-03169, dispone que el compareciente de cumplimiento con lo previsto en el artículo 473 del COOTAD, en cuanto a la obtención del informe favorable para la partición de los bienes materia de la presente causa, o en su defecto el pronunciamiento de improcedencia de dicho trámite ante el Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano.

2.3.- Con Informe Legal No. 30-DAJ-AMZT-2019 de 15 de abril de 2019, el Abg. Carlos Camacho, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Tumbaco en su parte pertinente textualmente señala:

"(...) ANÁLISIS Y CRITERIO JURÍDICO:

Conforme lo señalado por la Unidad Técnica señala que el informe de factibilidad no es procedente.

Con los antecedentes señalados es criterio de esta Dirección de Asesoría Jurídica acoger el criterio técnico y recomienda que la Administración Municipal Zona Tumbaco informe al Concejo Metropolitano que la presente partición judicial no genera una división física del inmuebles, por tanto la petición es improcedente (...)"

3. 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. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

(...) b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)

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 No.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”

4. BASE TÉCNICA:

4.1.- Mediante memorando No. AMZT-DGT-2018-2192 de 16 de octubre de 2018, el Arq. Carlos Guerra, Director de Gestión del Territorio Administración Municipal Zona Tumbaco, indica textualmente en su parte pertinente lo siguiente:

“(...) Revisado el Sistema de Información Metropolitana, se verifica que los predios No. 3515329, 3515319, 3515320 y 3515321; son producto de la aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal N° 12-110928-6 de fecha 6 de febrero de 2012; por lo tanto se determina que el presente caso no se trata de un fraccionamiento sino de la asignación de alícuotas que legalmente le corresponda al/los propietario/s.

Con estos antecedentes, se indica que conforme el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el informe de factibilidad de fraccionamiento no es procedente, ya que el presente caso no es respecto de un proceso de fraccionamiento (...)”

5. ANÁLISIS¹:

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios Nos. 3515329, 3515319, 3515320 y 3515321 ubicados en la parroquia Tumbaco. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Tumbaco y del Certificado del Registro de la Propiedad, se establece que los inmuebles forman parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentran debidamente individualizados con sus respectivas alícuotas.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Tumbaco; y, de la normativa, anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición de los predios Nos. 3515329, 3515319, 3515320 y 3515321, ubicado en las parroquia Tumbaco, por cuanto constituyen alícuotas de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tales, no son factibles de subdivisión. En estas condiciones no pueden cumplir con los requisitos y presupuestos materiales previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote y frente mínimos necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

¹ Criterio Jurídico de 18 de junio de 2019, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E)

6. CONCLUSIONES:

5.1.- 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 artículo 473 del COOTAD. No obstante, esta situación no impide que las autoridades judiciales continúen con el proceso que corresponda en la causa.

7. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 15 de julio de 2019, 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 57 literales a) y x); 87 literal a) y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; IV.1.70, numeral 5 del Código Municipal, resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano autorice la partición judicial de los predios No. 3515329, No.3515319, No.3515320 y No.3515321 ubicados en la Parroquia Tumbaco de este cantón; debido a que constituyen alcuotas de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, por lo que no cumplen con los requisitos y presupuestos materiales para aprobar subdivisiones en el Distrito Metropolitano de Quito.

8. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Las concejales y los concejales abajo firmantes aprueban el Dictamen de la Comisión suscriben el presente informe por duplicado.

Dr. René Bedón
**Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo**

Abg. Eduardo del Pozo
Concejal Metropolitano

Dr. Mario Granda
Concejal Metropolitano

MSc. Juan Carlos Fiallo
Concejal Metropolitano

Abg. Fernando Morales
Concejal Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad	Fecha:	Sumilla
Elaborado	A. Rodríguez	GC	2019-07-15	
Revisado	A. Racines	PSGC	2019-07-15	
Aprobado	D. Ortiz	SGC	2019-07-15	

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito			
Registro Entrega Expedientes			
Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución	Sumilla
Dr. René Bedón			
Abg. Eduardo del Pozo			
Dr. Mario Granda			
MSc. Juan Carlos Fiallo			
Abg. Fernando Morales			
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha	Recepción	

RESUMEN DEL INFORME:

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO		
NEGADO		
OBSERVACIONES:		