

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 del predio No. 777342, solicitada por la Dra. Dana Mirosava Abad Arévalo en calidad de Procuradora Judicial del señor Edwin Alfredo Verdezoto Calvache, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- A través de comunicación s/n de 01 de marzo de 2018, la Dra. Dana Mirosava Abad Arévalo en calidad de Procuradora Judicial del señor Edwin Alfredo Verdezoto Calvache solicita se confiera el informe de factibilidad de Partición del predio No. 777342 que debe ser conferido por el Pleno del Concejo Municipal del Distrito Metropolitano de Quito, en base a lo dispuesto en el artículo 473 del COOTAD.

2.3.- Mediante memorando No. DJ-AZEE-2019-111 de 21 de marzo de 2019, el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico Zona Norte Eugenio Espejo (e), pone en conocimiento su Informe Legal, mismo que en su parte pertinente textualmente señala:

“(...) Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del Memorando No.168-DGT-GU-2019, de 14 de marzo de 2019, determina que el predio No. 777342, forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal por lo que se encuentra debidamente individualizado, y no es susceptible de subdivisión, por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención, en virtud de que el mismo forman parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal en el Edificio Davila Toro Residencias, se encuentran debidamente individualizado y no es susceptible de subdivisión.(...)”

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.- Con memorando No. 168-DGT-GU-2019 de 14 de marzo de 2019, el Ing. Galo Erazo Vásquez, Director de Gestión del Territorio AZEE pone en conocimiento su Informe Técnico, el cual en su parte pertinente señala:

"(...) la Dirección de Gestión del Territorio emite informe técnico desfavorable para la factibilidad de partición del predio de propiedad del señor VERDEZOTO LUCIO ALFREDO ZENON, en razón de que forman parte de una Propiedad Horizontal y se encuentra debidamente individualizado, por lo tanto NO es Susceptible de Subdivisión..."

5. ANÁLISIS:

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 777342 ubicado en la parroquia Nayón. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el inmueble forma parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra debidamente individualizado con su respectiva alícuota.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, de la normativa anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 777342, ubicado en la parroquia Nayon, por cuanto constituye alícuota de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es factible de subdivisión. En estas condiciones no puede 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.

6. CONCLUSIONES:

6.1.- 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

¹ Criterio Jurídico de 25 de junio de 2019, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E)

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 del predio No.777342, ubicado en la parroquia Nayón de este cantón; debido a que constituye alícuota de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, por lo que no cumple con la normativa legal vigente, requerimiento necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

8. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Las concejalas 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	S. Byun	GC	2019-07-15	
Revisado	A. Racines	CGC	2019-07-15	
Aprobado	D. Ortiz	PSGC	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:		

BORRADOR