



**COMISIÓN DE USO DE SUELO
EJE TERRITORIAL**

Informe Nro. IC-CUS-2020-004

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 de los predios Nos. 126337, 125998, 126066, 125970, 3008756 y 146705, solicitada por el abogado Francisco Larrea, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante oficio sin número y sin fecha, el abogado Francisco Larrea, solicita a la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo, un certificado del que se desprenda si los bienes inmuebles con números de predio 126337, 125998, 126066, 125970, 3008756 y 146705 ubicados en la parroquia Iñaquito, pueden ser divididos y cuantos metros cuadrados es el mínimo para subdividirlos, de acuerdo a la sentencia de 26 de marzo de 2018, emitida por la Dra. Gyna Solís, Jueza de la Unidad Judicial Especializada Cuarta de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, dentro del proceso de inventarios Nro. 17204-2016-06365.

2.2.- Mediante oficio Nro. 0005 de 04 de enero de 2019, el Sr. Boris Mata Reyes, Administrador de la Zona Norte Eugenio Espejo remite los informes técnico y legal respectivos, para conocimiento de la Comisión.

2.3.- Por disposición del presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. SGC-2019-0143 de 10 de enero de 2019, se solicita a la Procuraduría Metropolitana, remita el informe legal correspondiente para análisis de la Comisión.

2.4.- Mediante oficio Nro. EXPEDIENTE PRO-2019-00071 de 13 de febrero de 2019, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E), remite el informe solicitado para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.5.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión Nro. 026 ordinaria realizada el lunes 13 de enero de 2020, analizó el expediente relacionado con la partición de los predios Nos. 126337, 125998, 126066, 125970, 3008756 y 146705, de acuerdo a lo solicitado por el abogado Francisco Larrea.

3. INFORMES TÉCNICOS:

MJB

3.1. Mediante memorando Nro. 628-DGT-GU-2018 de 17 de diciembre de 2019, el Ing. Galo Erazo Vásquez, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo, emite su informe técnico el mismo que en la parte pertinente señala:

"(...) A pesar de que no se adjunta ninguna propuesta de "partición" sobre la que deba emitirse informe técnico alguno, revisada la documentación adjunta, se determina, que los predios N° 126337, 125998, 126066, 125970, y 3008756, ubicados en la Av. República del Salvador N34-399, parroquia Iñaquito, sector Benalcazar, se encuentran bajo régimen de Propiedad Horizontal y tienen asignadas las siguientes alícuotas:

N° PREDIO	DENOMINACION	ALICUOTA DECLARADA (%)
126337	DEPARTAMENTO 9 2F	1.2554%
125998	DEPARTAMENTO 7 3P	2.215420%
126066	A-13 (ALMACEN)	0.27066%
126970	B-G (BODEGA)	0.043060%
3008756	PARQ 27	0.172240%

Conforme la zonificación asignada a los predios, cualquier habilitación de suelo (subdivisión) debe cumplir con las regulaciones determinadas de acuerdo a las zonificaciones asignadas: A25 (A812-50) y A23 (A610-50):

Zona:	A25 (A812-50)
Lote mínimo:	800 m2
Frente mínimo:	20 m
COS total:	600 %
COS en planta baja:	50 %

Zona:	A23 (A610-50)
Lote mínimo:	600 m2
Frente mínimo:	15m
COS total:	500 %
COS en planta baja:	50 %

La Dirección de Gestión del Territorio emite **informe técnico desfavorable de factibilidad de partición de los predios N°, 126337, 125998, 126066, 125970, y 3008756** en razón de que son parte integral de una Declaratoria de Propiedad Horizontal, por lo que se encuentran debidamente individualizados, y no son susceptibles de "partición".

Respecto al predio N° 146705, ubicado en la Av. Diego de Almagro N31-26, informo que de igual manera se encuentra bajo régimen de Propiedad Horizontal, y de acuerdo a la zonificación asignada, cualquier habilitación de suelo deberá cumplir con las siguientes regulaciones:

Zona:	A24 (A612-50)
Lote mínimo:	600 m2
Frente mínimo:	15 m
COS total:	600 %
COS en planta baja:	50 %



Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite informe técnico desfavorable de factibilidad de partición del predio N° 146705, en razón de que es parte integral de una Declaratoria de Propiedad Horizontal, por lo que se encuentra debidamente individualizado, y no es susceptible de "partición". (...)

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante memorando Nro. DJ-AZEE-2018-500 de 21 de diciembre de 2018, la Abg. Martha Suárez Romero, Directora Jurídica de la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo, emite su criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente señala:

"(...) CRITERIO JURÍDICO:

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 Nro. 628-DGT-GU-2018, de 17 de diciembre del 2018, determina que los predios Nos. 126337, 125998, 126066, 125970, 3008756, 146705, no son susceptibles de partición, en razón de que los mismos forman parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal, por lo que se encuentran debidamente individualizados, y; por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición de los predios en mención, en virtud de que los mismos forman parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal, y en consecuencia se encuentran debidamente individualizados. (...)"

4.2.- Mediante oficio Nro. EXPEDIENTE PRO-2019-00071 de 13 de febrero de 2019, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (e), emite su criterio legal el mismo que en la parte pertinente señala:

"(...) De la revisión del expediente, se establece que los inmuebles materia de la solicitud corresponden a los predios Nos. 126337, 125998, 126066, 125970, 3008756 y 146705, ubicados en la Av. República del Salvador N34-399, parroquia Iñaquito, sector Benalcázar.

De conformidad con la normativa legal citada y de los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, los predios antes referidos no son susceptible de partición, en razón de que los mismos forman parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal, por lo tanto no son susceptibles de subdivisión.

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial de los predios Nos. 126337, 125998, 126066, 125970, 3008756 y 146705, por cuanto no son susceptibles de partición, al encontrarse bajo el régimen de propiedad horizontal, en consecuencia, tampoco pueden cumplir con la normativa legal vigente,

en lo referente a lote y frente mínimos, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmueble en el Distrito Metropolitano de Quito. (...)

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. 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 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. (...)"

6. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES:

Revisado el expediente se constata que los informes se refieren a los predios Nos. 126337, 125998, 126066, 125970, 3008756 y 146705, ubicados en la parroquia Iñaquito de este cantón.

De acuerdo con los informes emitidos por la Administración Zonal correspondiente, se determina que los predios no son susceptibles de partición, en razón de que los mismos forman parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición, en razón de que los inmuebles materia de la solicitud corresponden a predios que no son susceptibles de partición, en razón de que los mismos forman parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal, y, en consecuencia no pueden cumplir el régimen jurídico vigente en lo referente al lote mínimo necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

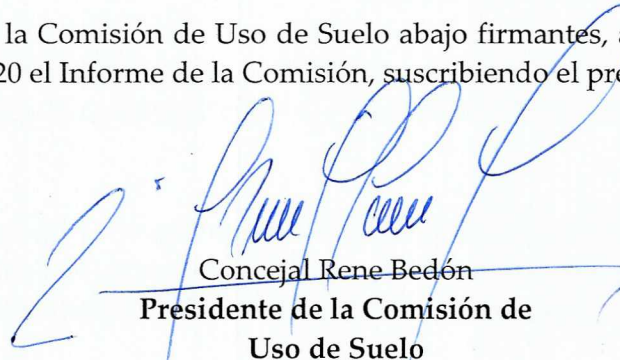
En ese sentido, la Comisión de Uso de Suelo concluye que se debe acoger lo señalado en los informes técnicos y legales constantes en el expediente y emitir dictamen desfavorable para conocimiento y análisis en el seno del Concejo Metropolitano de Quito.

7. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión Nro. 026 ordinaria realizada el 13 de enero de 2020, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente respecto a la procedencia o no de la subdivisión de los predios; 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 de los predios Nos. 126337, 125998, 126066, 125970, 3008756 y 146705, ubicados en la parroquia Iñaquito de este cantón; debido a que los inmuebles materia de la solicitud corresponden a predios que no son susceptibles de partición, en razón de que los mismos forman parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal, y, en consecuencia no pueden cumplir el régimen jurídico vigente 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 13 de enero de 2020 el Informe de la Comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.



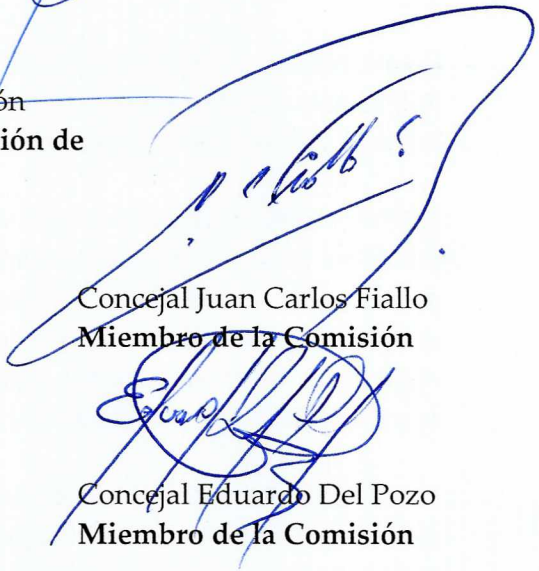
Concejal Rene Bedón
Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo



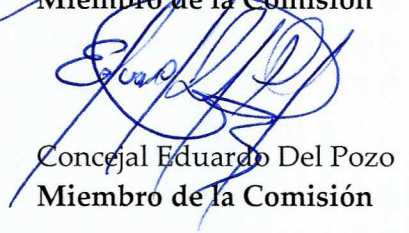
Concejal Mario Granda
Miembro de la Comisión



Concejal Fernando Morales
Miembro de la Comisión



Concejal Juan Carlos Fiallo
Miembro de la Comisión



Concejal Eduardo Del Pozo
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. 26 - ordinaria realizada el día lunes 13 de enero de 2020, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Eduardo Del Pozo, Mario Granda, Juan Carlos Fiallo, Fernando Morales, total cinco votos (05); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: total cero (00).

Quito D.M., 13 de enero de 2020.

Muy atentamente,

Marisela Calero Quinte

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

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito		
Registro firma informes - entrega de expediente		
Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución
René Bedón	20/01/2020	22/01/2020
Mario Granda	22/01/2020	22/01/2020
Juan Carlos Fiallo	22/01/2020	22/01/2020
Fernando Morales	22/01/2020	22/01/2020
Eduardo Del Pozo	28/01/2020	