



**COMISIÓN DE USO DE SUELO
EJE TERRITORIAL**

Informe Nro. IC-CUS-2020-005

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 Nos. 1219688, 1219705, 1219706 y 1219837, solicitada por el abogado Carlos Humberto Miranda Vela, Secretario de la Unidad Judicial Tercera, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante oficio 35697-2018, el abogado Carlos Humberto Miranda Vela, Secretario de la Unidad Judicial Tercera, solicita al Municipio de Quito que se dé cumplimiento al artículo 473 del Código orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

2.2.- Mediante oficio Nro. 0920-DGT-C-2019 de 23 de abril de 2019, el Sr. Boris Mata Reyes, Administrador de la Zona Norte Eugenio Espejo remite a la Procuraduría Metropolitana la documentación para que se atienda lo solicitado.

2.3.- Mediante oficio Nro. EXPEDIENTE PRO-2019-01111 de 30 de abril de 2019, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E), remite para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo el informe legal correspondiente.

2.4.- 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. 1219688, 1219705, 1219706 y 1219837, de acuerdo a lo solicitado por el abogado Carlos Humberto Miranda Vela, Secretario de la Unidad Judicial Tercera.

3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante oficio Nro. 0920-DGT-C-2019 de 23 de abril de 2019, el Sr. Boris Mata Reyes, Administrador de la Zona Norte Eugenio Espejo manifiesta:

"(...) informo a Usted que los bienes a los que hace referencia en copias de Cédulas Catastrales Informativas de los predios Nos. 1219688 (departamento D A3) — 1219705 (parqueadero P-11) — 1219706 (parqueadero P-12) — 1219837 (bodega B-1), ubicados en

la parroquia de Iñaquito corresponden a la figura de Propiedad Horizontal, conforme información que se registra en el sistema SIREC-Q en año vigente (2019). (...)

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante oficio Nro. EXPEDIENTE PRO-2019-01111 de 30 de abril de 2019, el Dr. Edison Yépez, 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 del juicio se refiere a los predios Nos. 1219688, 1219705, 1219706 y 1219837, ubicados en la Parroquia Iñaquito, de acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que los predios no son técnicamente factibles de subdivisión, ya que se encuentran declarados en propiedad horizontal, y como consecuencia, tampoco pueden cumplir con la normativa legal vigente, en lo referente al lote y frente mínimos, requerimientos necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana de Quito, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial de los predios Nos. 1219688, 1219705, 1219706 y 1219837, ubicados en la Parroquia Iñaquito, por cuanto no cumple con la normativa legal vigente en lo referente al lote mínimo, frente mínimo y contribución de área verde, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

Cabe indicar que 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, aquello no impide que las autoridades judiciales continúen con el proceso que corresponda en la causa.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, con sede en la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito; y, a la señora Els An Thant. (...)

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. 1219688, 1219705, 1219706 y 1219837, ubicados en la parroquia Iñaquito, sector Batán Alto de este cantón.

De acuerdo con el informe emitido 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 judicial de los predios Nos. 1219688, 1219705, 1219706 y 1219837 , ubicados en la parroquia Iñaquito, sector Batán Alto 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.

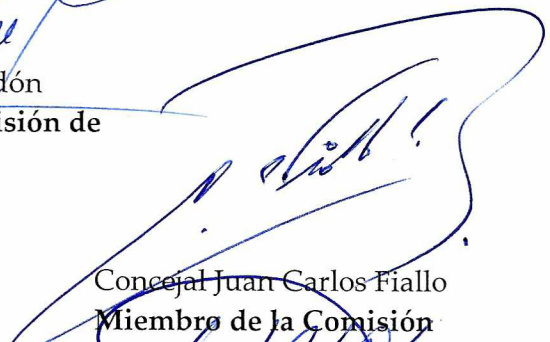
SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:


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

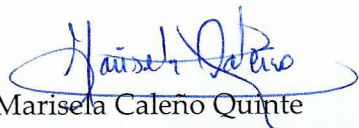

Concejal Eduardo Del Pozo
Miembro de la Comisión

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	28/01/2020
Eduardo Del Pozo	28/01/2020	