



Informe No. IC-CUS-2019-026

**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 extrajudicial de los predios No. 58229 y 75074, ubicados en la parroquia Jipijapa, barrio El Inca, calles Joel Polanco y De los Granados; y, en la parroquia Cotocollao, barrio Thomas, calles Nicolás Albán y Machala. La presente partición fue solicitada por la señora Ana Lucía Hoyos Andrade, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante solicitud sin número de 21 de enero de 2019, la señora Ana Lucía Hoyos Andrade, solicitó al Concejo Metropolitano del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la partición extrajudicial de los predios Nros. 58229 y 75074.

2.2.- Por disposición del presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. SGC-2019-0316 de 25 de enero de 2019, se solicita a la Administración Zonal La Delicia, remita los informes técnico y legal correspondientes para análisis de la Comisión de Uso de Suelo.

2.3.- Por disposición del presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. SGC-2019-0317 de 25 de enero de 2019, se solicita a la administración Zonal Norte Eugenio Espejo, remita los informes técnico y legal correspondientes para análisis de la Comisión de Uso de Suelo.

2.4.- Mediante oficio Nro. AZLD-DJ-27-20109 00000533 de 06 de febrero de 2019, el Sr. Humberto Almeida, Administrador Zonal La Delicia, emite su pronunciamiento en relación a la solicitud de partición de un predio.

2.5.- Mediante oficio Nro. 0124 de 13 de febrero de 2019, el Sr. Boris Mata Reyes, Administrador Zonal Norte Eugenio Espejo, remite los informes solicitados para conocimiento de la Comisión.

2.6.- Por disposición del presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. SGC-2019-0581 de 18 de febrero de 2019, se solicita a la Procuraduría Metropolitana, remita el informe legal correspondiente para análisis de la Comisión.

2.7.- Mediante oficio Nro. Expediente PRO-2019-00410, de 26 de marzo de 2019, el Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E), solicita a la Administración Zonal Eugenio Espejo emita los informes corrigiendo información sobre la partición y el predio.

2.8.- Mediante oficio Nro. 0377, de 17 de abril de 2019, el Sr. Boris Mata Reyes, Administrador Zonal Norte Eugenio Espejo, envía a la Procuraduría Metropolitana los informes técnico y legal solicitados, conforme se detalla en el numeral anterior.

2.9.- Mediante oficio Exp. Nro. 2019-00410, de 28 de junio de 2019, el Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano (E), insiste a la Administración Zonal Eugenio Espejo en la corrección de los informes sobre la partición y el predio motivo de la solicitud.

2.10.- Mediante oficio Nro. 00731, de 08 de julio de 2019, la Abg. Sara Grieco Valarezo, Administradora Zonal Norte Eugenio Espejo, remite los informes solicitados por el Subprocurador Metropolitano.

2.11.- Mediante oficio. Exp. Nro. 2019-00410 de 19 de julio de 2019, la Procuraduría Metropolitana remite el informe solicitado para conocimiento de la Comisión.

3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1.- Mediante memorando Nro. 071-DGT-GU-2019 de 4 de febrero de 2019, el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión de Territorio, de la Administración Norte Zonal Eugenio Espejo emite el informe técnico respecto a la partición del predio 58229, el mismo que en la parte pertinente señala:

"(...) CONCLUSIÓN:

Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio informa que el predio No. 58229, es susceptible de partición, en razón de que la superficie y el frente total del terreno son superiores al lote mínimo y frente mínimo requerido por la zonificación vigente; sin embargo, es necesario que previo a emitir el criterio técnico solicitado, se presente la propuesta de subdivisión, considerando las regulaciones metropolitanas vigentes, las construcciones existentes y la compensación de la contribución especial de áreas verdes determinadas en el Artículo 79 de la Ordenanza Metropolitana 160 de 06-04-2017.(Las negrillas me corresponden)



Con respecto a la aclaración realizada por la Sra. Ana Lucía Hoyos Andrade, referente a que no se trata de un fraccionamiento o subdivisión del predio sino a la repartición de los bienes, la Dirección de Gestión del Territorio no es competente para emitir Informe técnico respecto a la repartición de bienes dentro de un juicio. (...)

3.2.- Mediante oficio Nro. AZLD-DJ-27-2019 0000583 de 06 de febrero de 2019, el Sr. Humberto Almeida de Sucre, Administrador Zonal La Delicia emite el informe técnico respecto a la partición del predio 75074, el mismo que en la parte pertinente señala:

"(...)Revisado el expediente que nos ocupa, se desprende que la propuesta de partición del predio signado con el No. 75074, constituye alícuota de construcción de 5.3297%, ubicado en la parroquia de Cotocollao, sector THOMAS; la que, al estar regido por la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal, ni técnica ni jurídicamente es factible su división.

Si la propuesta no implica dividir o fraccionar el bien inmueble, (venta, remate, compra, etc.) no tendría sentido realizar ningún trámite administrativo, más que el de transferencia de dominio, ni buscar del Concejo Metropolitano el informer favorable que dispone el Art. 473 del COOTAD (...)

3.3.- Mediante memorando Nro. 377-DGT-GU-2019 de 05 de julio de 2019, el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión de Territorio, de la Administración Norte Zonal Eugenio Espejo emite el informe técnico actualizado respecto a la partición del predio 58229, el mismo que en la parte pertinente señala:

"(...) CONCLUSIÓN:

*Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio de propiedad del señor HOYOS MEJIA ERASMO HONORATO, en razón de que forma parte de una Propiedad Horizontal y se encuentra debidamente individualizado, por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión.***

El presente informe rectifica el informe técnico contenido en el memorando N° 186-DGT-GU-2019 de fecha 01 de abril de 2019, en el que por error involuntario se digitó el numero de predio 52889. siendo el numero de predio correcto 58229. (...)

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante memorando Nro. DJ-AZEE-2019-059, de 11 de febrero de 2019, la Abg. Martha Suarez, Directora Jurídica de la Zona Norte Eugenio Espejo emite el informe legal respecto a la partición del predio No. 58229, 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 No. 071-DGT-GU-2019, de 04 de febrero del 2019, determina que el área del predio No. 58229, según escrituras es de 30113.20 m², y que de conformidad con lo señalado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para la Zona No. A10 (A604-50), se establece como Lote Mínimo un total de 600m², con un Frente Mínimo de 15m, razón por la cual el referido predio es susceptible de partición, siempre que previamente se presente la propuesta de subdivisión considerando las regulaciones metropolitanas vigentes, las construcciones existentes y la compensación de la contribución especial de áreas verdes determinadas en el artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana 160 de 06 de abril de 2017, en donde se reforma el artículo innumerado 79 de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 172 y 0432, y; por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal favorable para la partición del predio en mención, en virtud de que la superficie total del predio es mayor a la exigida como lote y frente mínimo en el PUOS, siempre que se consideren las recomendaciones técnicas ya señaladas. (...)”

4.2.- Mediante memorando Nro. DJ-AZEE-2019-0245, de 05 de julio de 2019, el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico de la Zona Norte Eugenio Espejo (e) emite el informe legal actualizado respecto a la partición del predio No. 58229, 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 realizadas por el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (e), en el Oficio Exp. No. 2019-00410, de 28 de junio del 2019, y las correcciones técnicas suscritas por el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio — AZEE (e), a través del Memorando No. 377-DGT-GU-2019, de 05 de julio del 2019, en las cuales se determina que el predio No. 58229, se encuentra bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y forma parte de las alícuotas del Conjunto denominado “Condominios El Batán”, razón por la cual el mismo no es susceptible de subdivisión.

Por lo expuesto la Dirección Jurídica procede a corregir su criterio emitido mediante Memorando No. DJAZEE-2019-035, de 08 de abril de 2019, en el sentido de que el predio No. 58229, se encuentra bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, debidamente individualizado como parte de las alícuotas del Conjunto denominado “Condominios El Batán”, y por lo tanto, el mismo no es susceptible de subdivisión. (...)”



4.3.- Mediante oficio referencia Exp. Nro. 2019-00410, de 19 de julio de 2019, el Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano emite el informe legal respecto a la partición de los predios Nros. 58229 y 75074, el mismo que en la parte pertinente señala:

"(...) 5. Análisis y criterio jurídico

15. *De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios Nos. 75074 ubicado en el sector Thomas, parroquia La Delicia; y predio 58229 ubicado en el sector El Inca, parroquia Jipijapa. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo y de la Administración Zonal La Delicia, se establece que los inmuebles forman parte de bienes declarados bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentran debidamente individualizados con sus respectivas alícuotas.*

16. *En virtud de los informes técnico y legal de las Administraciones Zonales mencionadas; 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. 58229 y 75074, ubicados en la parroquia Jipijapa y La Delicia, respectivamente, por cuanto constituyen alícuotas de bienes declarados 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.*

17. *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, esta situación no impide que las autoridades judiciales continúen con el proceso que corresponda en la causa.*

18. *De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la Sra. Ana Hoyos Andrade.(...)"*

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 Nros. 58229 y 75074, ubicados en la parroquia Jipijapa, barrio El Inca, calles Joel Polanco y De los Granados; y, en la parroquia Cotocollao, barrio Thomas, calles Nicolás Albán y Machala.

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, por lo 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.

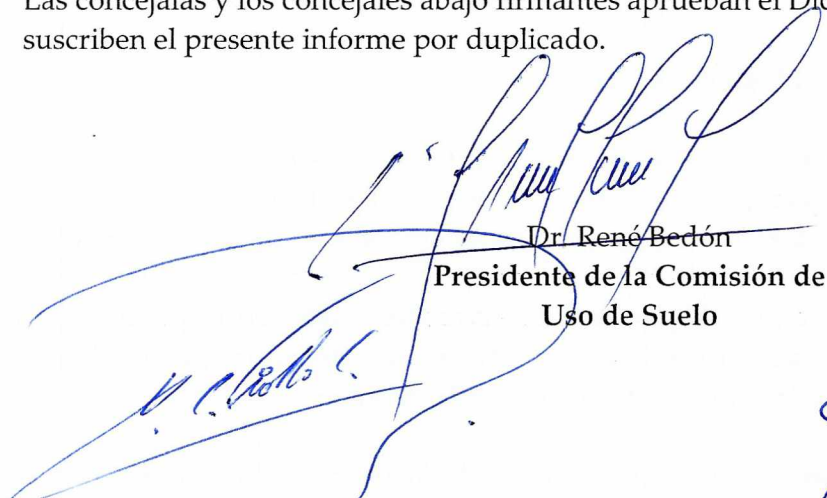
En ese sentido, la Comisión de Uso de Suelo concluye que se debe acoger lo señalado en los informes técnicos y legales constantes en el expediente y emitir dictamen desfavorable para conocimiento y análisis en el seno del Concejo Metropolitano de Quito.

7. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 16 de septiembre de 2019, 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 extrajudicial de los predios No. 58229 y 75074, ubicados en las parroquias Jipijapa y Cotocollao, respectivamente, 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.


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

MSc. Juan Carlos Fiallo
Concejal Metropolitano



Abg. Eduardo del Pozo
Concejal Metropolitano



Abg. Fernando Morales
Concejal Metropolitano

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito		
Registro firma informes - entrega de expediente		
Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución
René Bedón		
Juan Carlos Fiallo		
Fernando Morales		
Eduardo Del Pozo		