



**COMISIÓN DE USO DE SUELO
EJE TERRITORIAL**

Informe Nro. IC-CUS-2020-023

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 Nros. 230543, 108698 y 27346, claves catastrales Nros. 1091304001001001002, 1091304001001001001 y 1170619001002003001, respectivamente, solicitada por el Sr. Hugo Rafael Dávila Grijalva, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante providencia de 15 de abril de 2019, la Sra. Nancy Rodríguez Clavón, Secretaria de la Unidad Judicial de la Familia Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito, solicita: *"(...) el informe de factibilidad emitido por el Municipio de conformidad con el artículo 473 del COOTAD"*.

2.2.- Mediante oficio de 21 de agosto de 2019 el Sr. Hugo Rafael Dávila Grijalva solicita: *"(...) a fin de cumplir con lo dispuesto, tanto por la señora Jueza que tramita el juicio de partición y lo que establece el Art. 473 del COOTAD, y, en razón de que no existe impedimento legal ni técnico, pido a usted que se sirva despachar favorablemente el informe de factibilidad (...)"*.

2.3.- Por disposición del presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-1598-O de 03 de octubre de 2019, se solicitó a la Administración Zonal Eugenio Espejo, remita los informes técnico y legal correspondientes, para análisis de la Comisión.

2.4.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2019-0494-O de 05 de noviembre de 2019, la Abg. Ana Cristina Romero, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remitió los informes técnico y legal, para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.5.- Por disposición del presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-2327-O de 02 de diciembre de 2019, se solicitó a la Procuraduría Metropolitana, remita el informe legal correspondiente para análisis de la comisión.

2.5.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0040-O de 05 de febrero de 2020, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano remitió el informe solicitado para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.



2.5.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión Nro. 032 ordinaria de 09 de marzo de 2020, analizó el expediente relacionado con la partición judicial de los predios Nros. 230543, 108698 y 27346, claves catastrales anteriores Nros. 1091304001001001002, 1091304001001001001 y 1170619001002003001, respectivamente, de acuerdo a lo solicitado por el Sr. Hugo Rafael Dávila Grijalva.

3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0151-M de 24 de octubre de 2019, el Arq. Wladimir Rosero, Director de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, emite su informe técnico, el mismo que en la parte pertinente señala:

*“(...) la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición de los predios N.º 230543 y 108698 de propiedad del señor DÁVILA GRIJALVA HUGO RAFAEL, en razón de que forman parte de una Propiedad Horizontal y se encuentran debidamente individualizados, por lo tanto **NO son Susceptibles de Partición**. Respecto al otro predio consultado, la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe **negrita**Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición el predio No. 27346, de propiedad de la señora GRIJALVA COBO ADRIANA DEL PILAR, en razón de que forman parte de una Propiedad Horizontal y se encuentra debidamente individualizado, por lo tanto **NO es Susceptible de Partición**.”*

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante memorando Nro. DJ-AZEE-2019-0366 de 29 de octubre de 2019, el Abg. Pablo Játiva, Director Jurídico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, emite su informe legal, el mismo que en la parte pertinente señala:

*“(...) en el caso de estos predios, no aplican las disposiciones legales que se deja señaladas toda vez que estos predios ya se encuentran debidamente individualizados como unidades de vivienda independientes y declaradas en propiedad horizontal. Por estas consideraciones y, las observaciones técnicas emitidas en memorando GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0151-M de 24 de octubre de 2019, suscrito por el Arquitecto Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio— AZEE, esta Dirección Jurídica determina que estos predios, no son susceptible de fraccionamiento. Por lo expuesto, emito Informe Legal **No Favorable** para la partición de los predios números 230543, 108698 y 27346.”*

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0040-O de 05 de febrero de 2020, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano, emitió su criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente señala:

“(...) Análisis y criterio jurídico



1. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios Nos. 230543 y 108698, que se encuentran registrados a nombre del señor Dávila Grijalva Hugo Rafael, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y forman parte de las alícuotas del Edificio denominado "DÁVILA GRIJALVA RESIDENCIAS" con un área de terreno según escritura de 666,00 m² y un área gráfica de 663,60 m². En tanto que, el predio 27346 con clave catastral No. 11706-10-001, se encuentra registrado a nombre de la señora GRIJALVA COBO ADRIANA DEL PILAR, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y forman parte de las alícuotas del Edificio denominado "SEYMUR" con un área de terreno según escritura de 1600,00 m². y un área gráfica de 1602,38 m². De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo los inmuebles forman parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra debidamente individualizado con su respectiva alícuota.
2. 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 de los predios Nos. 230543, 108698 y 27346, 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.
3. 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.
4. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al señor Hugo Rafael Dávila Grijalva

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. 230543, 108698 y 27346.



De acuerdo con los informes emitidos por la Administración Zonal correspondiente, se determina que no es factible subdividir por cuanto los inmuebles forman parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición judicial de los predios, en razón de que constituyen alícuota de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no son factibles de subdivisión y no pueden cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote y frente mínimos, 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. 032 ordinaria de 09 de marzo de 2020, 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 87 literales a) y v), 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; IV.1.70, numeral 5 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano autorice la partición judicial de los predios Nros. 230543, 108698 y 27346, claves catastrales Nros. 1091304001001001002, 1091304001001001001 y 1170619001002003001, respectivamente, debido a que constituyen alícuota de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, 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.

SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 09 de marzo de 2020 el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.



Concejal René Bedón
**Presidente de la Comisión de
de Uso de Suelo**

Concejal Eduardo Del Pozo
Miembro de la Comisión

Concejal Juan Carlos Fiallo
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. 032 ordinaria de 09 de marzo de 2020, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Eduardo Del Pozo, Juan Carlos Fiallo, total tres votos (03); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: Mario Granda, Fernando Morales: total dos (02).

Quito D.M., 09 de marzo de 2020

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte
**Delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano a la Comisión
de Uso de Suelo**