



**COMISIÓN DE USO DE SUELO
EJE TERRITORIAL**

Informe Nro. IC-CUS-2020-030

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 inmueble ubicado en el predio Nro. 544586, clave catastral Nro. 11307 05 042 001 101 004, solicitada por el Abg. Roberto Aldás Freire, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante providencia de 27 de septiembre de 2019, la Abg. Dorys Leticia Torres Encarnación, Secretaria de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Iñaquito de este cantón, solicita: *"(...) cumpla con lo dispuesto en el Art. 473 del COTAD, esto es, presente la autorización municipal de fraccionamiento"*.

2.2.- Mediante oficio de 30 de octubre de 2019, el Abg. Roberto Aldás Freire, solicita: *"(...) SE ME CONCEDA LA AUTORIZACION MUNICIPAL DEL FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO 0544586 O SU RESPECTIVA NEGATIVA, EN VIRTUD DE QUE SE TRATA DE UN DEPARTAMENTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y QUE SU ALÍCUOTA ES INDIVISIBLE."*

2.3.- Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-2183-O de 22 de noviembre 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-2019-0906-0 de 18 de diciembre 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-2020-0447-O de 30 de enero de 2020, se solicitó a la Procuraduría Metropolitana, remita el informe legal correspondiente para análisis de la comisión.

2.6.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0079-O de 04 de marzo de 2020, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano, remitió el informe solicitado para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.



2.7.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión Nro. 037 ordinaria de 20 de abril de 2020, analizó el expediente relacionado con la partición judicial del inmuebles Nro. 544586, clave catastral Nro. 11307 05 042 001 101 004, de acuerdo a lo solicitado por el Abg. Roberto Aldás Freire.

3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0309-M de 28 de noviembre de 2019, el Arq. Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, remite su criterio técnico, 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 N.º 544586 de propiedad del señor SANCHO ARIAS FERNANDO PATRICIO, en razón de que forma 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-2019-0374 de 11 de diciembre de 2019, el Abg. Pablo Játiva, Director Jurídico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, remite su criterio legal, el mismo que en la parte pertinente señala:

“(...) CRITERIO JURÍDICO:

Por estas consideraciones y, las observaciones técnicas emitidas en memorando No. GDDMQ-AZEE-DGT-2019-0309-M de 28 de noviembre del 2019, de la Dirección de Gestión del Territorio— AZEE, esta Dirección Jurídica determina que éste predio, no es susceptible de fraccionamiento, toda vez que es parte ya de una declaratoria de propiedad horizontal.

*Por lo expuesto esta asesoría legal emite Informe Legal **No Favorable** para la partición del predio número 544586.”*

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0079-O de 04 de marzo de 2020, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, 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 al predio No. 544586, con zonificación A23 (A610-50). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se determina que el*



inmueble forma 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 del predio No. 544586, 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 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 Abg. Edgar Roberto Aldas Freire."*

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 al inmueble ubicado en el predio Nro. 544586, ubicado en la parroquia Iñaquito de este cantón.

De acuerdo con los informes emitidos por la Administración Zonal correspondiente, se determina que no es factible subdividir por cuanto el predio se encuentra declarado en propiedad horizontal.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición judicial del predio, en razón de que constituye alícuota de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es factible de subdivisión y no puede 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.

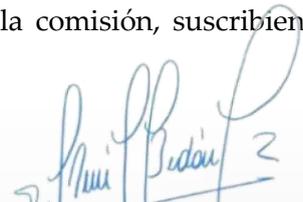
En ese sentido, la Comisión de Uso de Suelo concluye que se debe acoger lo señalado en los informes técnicos y legales constantes en el expediente y emitir dictamen desfavorable, para conocimiento y análisis en el seno del Concejo Metropolitano de Quito.

7. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión Nro. 037 ordinaria de 20 de abril 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 del predio Nro. 544586, clave catastral Nro. 11307 05 042 001 101 004, ubicado en la parroquia Ñaquito de este cantón; debido a que 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 de Quito.

SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 20 de abril 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



Concejal Mario Granda
Miembro de la Comisión

Concejal Fernando Morales
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. 037 ordinaria de 20 de abril de 2020, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Eduardo Del Pozo, Juan Carlos Fiallo, Mario Granda, 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., 20 de abril de 2020

Muy atentamente,

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