



**COMISIÓN DE USO DE SUELO
EJE TERRITORIAL**

Informe Nro. IC-CUS-2020-032

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 predio Nro. 782104, clave catastral Nro. 30702-11-001, solicitada por la Dra. Verónica Inés Espinosa Enríquez, en representación del señor Manuel Alcibíades Tacuri Sánchez, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante providencia de 19 de agosto de 2019, el Dr. Wilmer Zambrano, Juez de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Ñaquito de este distrito, solicita: *“Previo a convocar a la audiencia del procedimiento voluntario, de conformidad al Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el que se determina: “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”. Por cuanto de autos no consta pronunciamiento del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito respecto de los inmuebles materia de esta causa, se conmina al actor realice el trámite respectivo a fin de dar cumplimiento a la norma enunciada (...)”*

2.2.- Mediante oficio de 21 de octubre de 2019, la Dra. Verónica Inés Espinosa Enríquez, en representación del señor Manuel Alcibíades Tacuri Sánchez, solicita a la Administración Zonal Eloy Alfaro: *“realizar un informe técnico de factibilidad conforme lo menciona el procurador en el último inciso del acápite II de la contestación a la demanda del proceso de partición de bienes de la extinta sociedad conyugal, proceso asignado con el número 17204-2019-02577 (...)”*

2.3.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2019-0931-O de 26 de noviembre de 2019, la Abg. Lida García, Administradora Zonal Eloy Alfaro, remitió los informes técnico y legal respectivos, para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.4.- Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-2650-O de 26 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-2020-0105-O de 30 de abril de 2020, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano remitió el informe solicitado para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.6.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión Nro. 041 ordinaria de 18 de mayo de 2020, analizó el expediente relacionado con la partición del predio Nro. 782104, de acuerdo a lo solicitado por la Sra. Verónica Inés Espinosa Enríques, en representación del señor Manuel Alcibíades Tacuri Sánchez.

3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0258-M de 30 de octubre de 2019, el Arq. Dino Cruz, Responsable de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, emite su informe técnico, el mismo que en la parte pertinente señala:

“el predio en mención, NO cumple con las ÁREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA, además de estar declarado en Propiedad Horizontal, por tanto será el concejo metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir (...)”

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante informe legal Nro. 384-DJ-2019 de 12 de noviembre de 2019, el Dr. Diego Albán, Director Jurídico de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala:

*“con sustento en el Informe Técnico No. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2019-0258-M, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que en el presente caso NO es factible la subdivisión del predio, además de estar declarado en Propiedad Horizontal, esta Dirección Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial y Extrajudicial del inmueble signado con el Predio 782104, Clave Catastral 30702 11 001, ubicado en la parroquia La Argelia, barrio Lucha de los Pobres, cantón Quito (...)”*

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0105-O de 30 de abril 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. 782104, ubicado en la parroquia Chimbacalle. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro y el Informe de Regulación Metropolitana, se establece que el predio 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 Eloy Alfaro; y, de la normativa anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio N° 782104, ubicado en la parroquia Chimbacalle, 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 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.
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 art. 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 a la Dra. Verónica Inés Espinosa Enríques, representante del señor Tacuri Sánchez Manuel Alcibíades”.

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. 326.- Conformación.- Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones."

"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 predio Nro. 782104,, ubicado en la parroquia Chimbacalle de este cantón.

De acuerdo con los informes emitidos por la Administración Zonal correspondiente, se determina que el lote mínimo para subdivisión establecido en la normativa para el sector, no se cumple en el presente caso.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición 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.

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. 041 ordinaria de 18 de mayo 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), 326, 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, 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 del predio Nro. 782104, clave catastral Nro. 30702-11-001, ubicado en la parroquia Chimbacalle 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, por lo tanto 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 18 de mayo de 2020 el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.



Concejal René Bedón

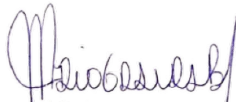
**Presidente de la Comisión de
de Uso de Suelo**



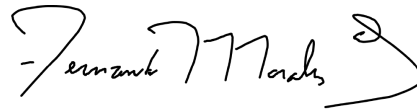
Concejal Eduardo Del Pozo
Miembro de la Comisión



Concejal Juan Carlos Fiallo
Miembro de la Comisión



Concejal Mario Granda
Miembro de la Comisión



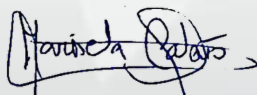
Concejal Fernando Morales
Miembro de la Comisión

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. 041 ordinaria de 18 de mayo 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., 18 de mayo de 2020

Muy atentamente,



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