



**COMISIÓN DE USO DE SUELO
EJE TERRITORIAL**

Informe Nro. IC-CUS-2020-014

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 de los predios Nros. 77221 y 48259, con claves catastrales anteriores Nros. 12704-25-016 y 10604-11-002, respectivamente, solicitada por el Sr. Marco Patricio Jarrín Molina con su abogado patrocinador Iván Viteri Guerrero, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante oficio de 30 de abril de 2019, el Sr. Marco Patricio Jarrín Molina con su abogado patrocinador Iván Viteri Guerrero, solicita *"que se sirva conferirme el respectivo informe favorable de partición del respectivo concejo, al amparo de lo manifestado en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial de Autonomía y Descentralización"*.

2.2.- Por disposición del presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. SGC-2019-1515 de 10 de mayo de 2019, se solicita a la Administración Zonal Eugenio Espejo, remitir los informes técnico y legal correspondientes a la partición del predio Nro. 48259, para análisis de la Comisión.

2.3.- Mediante oficio Nro. 0575 de 03 de junio de 2019, la Abg. Sara Grieco Valarezo, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remite los informes técnico y legal, 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. SGC-2019-0259 de 19 de junio de 2019, se solicita a la Administración Zonal La Delicia, remitir los informes técnico y legal correspondientes a la partición del predio Nro. 77221, para análisis de la Comisión.

2.5.- Mediante oficio Nro. AZLD-DJ-2019 00002341 de 25 de julio de 2019, la Dra. María Eugenia Pinos, Administradora Zonal La Delicia, remite los informes técnico y legal, para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.6.- Por disposición del presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-1062-O de 26 de agosto de 2019, solicita a la Procuraduría Metropolitana, remitir el informe legal correspondiente para análisis de la Comisión.

2.7.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0041-O de 05 febrero de 2020, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano remite el informe solicitado para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.5.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión Nro. 029 ordinaria de 03 de febrero, reinstalada el 10 de febrero de 2020, analizó el expediente relacionado con la partición de los predios Nros. 77221 y 48259, de acuerdo a lo solicitado por el Sr. Marco Patricio Jarrín Molina con su abogado patrocinador Iván Viteri Guerrero.

3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante memorando Nro. 278-DGT-GU-2019 de 17 de mayo de 2019, el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo (E), emite su informe 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 de propiedad de la Señora MORENO ARTIEDA SILVIA GENOVEVA, en razón de que forma parte de una Propiedad Horizontal y se encuentra debidamente individualizado, por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión.**”*

3.2. Mediante memorando Nro. UGT-2019-063 de 09 de julio de 2019, el Arq. Galo Cruz, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal La Delicia (E), emite su informe técnico el mismo que en la parte pertinente señala:

“(...) el predio N° 77221 NO ES FACTIBLE de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo.”

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante memorando Nro. DJ-AZEE-2019-202 de 22 de mayo de 2019, el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, emite su informe jurídico 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 Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio – AZEE (E), a través del Memorando No. 278-DGT-GU-2019, de 17 de mayo del 2019, determina que el predio No. 48259, forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal por lo que se encuentra debidamente



individualizado, y no es susceptible de subdivisión, por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención, en virtud de que el mismo forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal en el Conjunto 'Torre Alba, se encuentran debidamente individualizado y no es susceptible de subdivisión."

4.2.- Mediante memorando Nro. DJ-2019-428 de 18 de julio de 2019, la Abg. Fernanda Durán, Directora Jurídica (E) de la Administración Zonal La Delicia, emite su informe jurídico el mismo que en la parte pertinente señala:

"(...) CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

La propuesta de partición para liquidar la sociedad conyugal constituida entre los señores Marco Patricio Jarrín Molina y la señora Silvia Genoveva Moreno Artieda, que se pretende plantear sobre el predio No. 77221, correspondiente a un lote de terreno, signado con el número veinte y cuatro, situado en el sector uno de la Urbanización Villas Aurora, de la Parroquia Ponceano, del Cantón Quito, Provincia de Pichincha, conforme se desprende del IRM – Informe de Regulación Metropolitano No. 705392, del 19 de julio de 2019, al tratarse de una UNIPROPIEDAD, de 218.20 m², Zonificación C11 (C304-70), que corresponde un LOTE MINIMO de 300.00 m²; razón por la cual ni técnica ni jurídicamente es factible de división; por lo que se EMITE INFORME LEGAL DESFAVORABLE.

Sin embargo pongo a su consideración que, si la propuesta no implica dividir o fraccionar el bien inmueble que nos ocupa, sino más bien se pretende vender, rematar, comprar, etc.; no tendría sentido buscar del Concejo Metropolitano el informe favorable que dispone el Art. 473 del COOTAD; sino simplemente realizar el trámite administrativo dispuesto para la transferencia de dominio del mismo."

4.3.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0041-0 de 05 de febrero de 2020, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano, emite su criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente señala:

"(...) Análisis y criterio jurídico

1. De la revisión del expediente administrativo, se establece que el presente trámite se refiere a la partición de los Predios No. 77221, y No. 48259. En este sentido, con relación al Predio No. 77221 ubicado en la parroquia de Ponceano, con zonificación C11 (C304-70), se indica que de acuerdo con la normativa citada y los informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia, el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio se

trata de una unipropiedad de 218.20 m2 de superficie. Por lo que se emite informe técnico desfavorable.

2. *Asimismo, con relación al predio No. 48259, con clave catastral 10604-11-002, con zonificación C10 (C612-70), se indica que de acuerdo con la normativa citada y los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo, no es factible la partición del referido predio, en razón de que se encuentra bajo el régimen de propiedad horizontal, consecuentemente se encuentra debidamente individualizado, por lo tanto no es susceptible de subdivisión. Por lo que se emite informe técnico desfavorable.*
3. *En virtud de los informes técnicos y legal de las Administraciones Zonal La Delicia y Eugenio Espejo 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 No. 77221, y No. 48259, en razón de que no pueden cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en el primer predio en lo referente a lote mínimo, necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito; y, respecto al segundo predio, no es susceptible de subdivisión porque forma parte de una propiedad horizontal.*
4. *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.*
5. *De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al señor Marco Patricio Jarrín Molina."*

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. 77221 y 48259.

De acuerdo con los informes emitidos por la Administración Zonal La Delicia, se determina que el predio Nro. 77221 ubicado en la parroquia de Ponceano, con zonificación C11 (C304-70), el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio se trata de una unipropiedad de 218.20 m² de superficie.

De acuerdo con los informes emitidos por la Administración Zonal Eugenio Espejo, se determina que el predio Nro. 48259, con clave catastral 10604-11-002, con zonificación C10 (C612-70), no es factible la partición del referido predio, en razón de que se encuentra bajo el régimen de propiedad horizontal, consecuentemente se encuentra debidamente individualizado, por lo tanto, no es susceptible de subdivisión. Por lo que se emite informe técnico desfavorable.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición de los predios, en razón de que no pueden cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en el primer predio en lo referente a lote mínimo, necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito; y, respecto al segundo predio, no es susceptible de subdivisión porque forma parte de una propiedad horizontal.

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. 029 ordinaria de 03 de febrero, reinstalada el 10 de febrero 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 de los predios Nros. 77221 y 48259, con claves catastrales anteriores Nros. 12704-25-016 y 10604-11-002, respectivamente, ya que no pueden cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en el primer predio en lo referente a lote mínimo, necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito; y, respecto al segundo predio, no es susceptible de subdivisión porque forma parte de una propiedad horizontal.



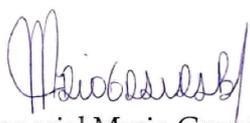
SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 10 de febrero de 2020 el informe de la Comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.



Firmado electrónicamente por:
**EDUARDO HUSSEIN
DEL POZO FIERRO**

Concejal Eduardo Del Pozo
**Vicepresidente de la Comisión de
Uso de Suelo**


Concejal Mario Granda
Miembro de la Comisión

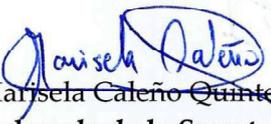

Concejal Víctor De La Cadena
Miembro de la Comisión

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. 029 ordinaria de 03 de febrero, reinstalada el 10 de febrero de 2020, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Eduardo Del Pozo, Mario Granda, Víctor De La Cadena, total tres votos (03); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: René Bedón, Juan Carlos Fiallo: total dos (02).

Quito D.M., 10 de febrero de 2020

Muy atentamente,



Mariela Caleño 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
Eduardo Del Pozo		
Mario Granda		
Víctor De La Cadena		