



**COMISIÓN DE USO DE SUELO
EJE TERRITORIAL**

Informe Nro. IC-CUS-2020-035

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 predio Nro. 777632, clave catastral Nro. 12004-18-001, solicitada por la Sra. María Elena Álvarez Echeverría, con su abogado patrocinador Dr. Luis Castillo, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante petición sin fecha y sin número, la Sra. María Elena Álvarez Echeverría, con su abogado patrocinador Dr. Luis Castillo, solicitó a la Administración Zonal Eugenio Espejo, el informe de factibilidad para proceder a la partición del predio Nro. 777632, de conformidad con lo dispuesto en el art. 473 del COOTAD.

2.2.- Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-2019-0061-M de 26 de septiembre 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.

2.3.- Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-2154-O de 20 de noviembre de 2019, se solicitó a la Procuraduría Metropolitana, remita el informe legal correspondiente para análisis de la comisión.

2.4.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0038-O de 04 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. 043 ordinaria de 08 de junio de 2020, analizó el expediente relacionado con la partición extrajudicial del predio Nro. 777632, de acuerdo a lo solicitado por la Sra. María Elena Álvarez Echeverría, con su abogado patrocinador Dr. Luis Castillo.

3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante memorando Nro. 443-DGT-GU-2019 de 16 de agosto de 2019, el Arq. Santiago Pozo Navas, Director de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo (E), señala:



“A pesar de que no se adjunta una propuesta de “partición” sobre la que deba emitirse informe técnico alguno, revisada la documentación adjunta, se determina que el predio N° 777632, corresponde a un predio declarado en Propiedad Horizontal de la residencia RIVERA–BURBANO, clave catastral global 12004-18-001, el predio tiene una superficie total de 584.60 M2.

Las regulaciones que rigen para este predio de acuerdo a la zonificación asignada A65 (A5020-25) son las siguientes: (...). Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio informa que el predio N° 777632, no es susceptible de partición, en razón de que es parte de una Declaratoria de Propiedad Horizontal”.

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante memorando Nro. DJ-AZEE-2019-346 de 22 de agosto de 2019, la Abg. Eliana León, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala:

“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 443-DGT-GU-2019 de fecha 16 de agosto de 2019, determina que el predio No. 777632, forma parte de una Declaratoria Bajo el Régimen de Propiedad Horizontal en la Residencias Rivera – Burbano, razón por la que resulta imposible realizar un procedimiento de partición en el predio en mención. Por lo expuesto, emito Informe No Favorable para la partición del predio 777632.”.

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0038-O de 04 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 al predio N° 777632, ubicado en la parroquia de la Concepción, con zonificación A65 (A5020-25). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece 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. 777632 ubicado en la parroquia La Concepción, 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 a la señora María Elena Álvarez Echeverría."

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. 777632, ubicado en la parroquia La Concepción de este cantón.

De acuerdo con los informes emitidos por la Administración Zonal correspondiente, 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.

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 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.

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. 043 ordinaria de 08 de junio 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 extrajudicial del predio Nro. 777632, clave catastral Nro. 12004-18-001, ubicado en la parroquia La Concepción 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 08 de junio de 2020 el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

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



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

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. 043 ordinaria de 08 de junio 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., 08 de junio de 2020

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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