



**COMISIÓN DE USO DE SUELO
EJE TERRITORIAL**

Informe Nro. IC-CUS-2020-040

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. 204405, clave catastral Nro. 12706-04-001-004-004-002, solicitada por la Sra. Dilia Margot Zambrano Macías, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante oficio Nro. 3650-2018-U.J.F.M.N.A.E de 13 de septiembre de 2018, el Ab. Jorge Guillermo Lemos Figueroa, Juez de la Unidad Especializada en Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de Esmeraldas, indica que dentro del juicio No. 2016-01418, seguido por la Sra. Dilia Margot Zambrano Macías en contra del Sr. Ángel Javier Bermúdez Alcívar, se ha solicitado el informe de factibilidad de partición del inmueble con predio No. 204405.

2.2.- Mediante petición de 16 de noviembre de 2018, la señora Zambrano Macías Dilia Margot, presenta un escrito a la Procuraduría Metropolitana, mediante el cual solicita emitir el informe previo a la partición de conformidad con el artículo 473 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

2.3.- La comisión de Uso de Suelo en sesión de 03 de diciembre de 2018, mediante informe Nro. IC-2018-427 emitió dictamen desfavorable para que el Concejo Metropolitano autorice el fraccionamiento del predio No. 204405 ubicado en el sector Collaloma 9, parroquia Comité del Pueblo del Distrito Metropolitano de Quito; por cuanto, la pretensión en el presente caso consiste en la repartición y adjudicación de bienes inmuebles de propiedad particular entre copropietarios; lo cual, no es competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Metropolitano de Quito; sin embargo, el informe no contaba con la firma de todos los miembros de la comisión a la fecha, razón por la que no fue conocido por el Concejo Metropolitano.

2.4.- La Comisión de Uso de Suelo, en sesión Nro. 026 - ordinaria de 13 de enero de 2020, luego de conocer la solicitud de partición judicial del predio Nro. 204405 de acuerdo a lo solicitado por la Sra. Dila Margot Zambrano; resolvió solicitar la actualización de informes y la emisión de los informes nuevos que sean necesarios, en relación a la petición de



partición judicial del predio Nro. 204405, de acuerdo a lo requerido por la Sra. Dilia Margot Zambrano.

2.5.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2020-0915-O de 26 de febrero de 2020 la Mgs. María Eugenia Pinos Silva, Administradora Zonal La Delicia, remitió 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-2020-1288-O de 01 de abril de 2020, se solicitó a la Procuraduría Metropolitana, remita el informe legal correspondiente para análisis de la comisión.

2.7.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0147-O de 29 de mayo de 2020, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano remitió el informe solicitado para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.8.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 045 de 22 de junio de 2020, analizó el expediente relacionado con la partición del predio Nro. 723228, de acuerdo a lo solicitado por la Sra. Luz Regina Medina Cuenca.

3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DGT-2020-0134-M de 18 de febrero de 2020, el Ing. Eddy Ramiro González Mora, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal La Delicia, señala:

“Revisado el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) No. 723228, el predio 204405 forma parte del condominio declarado en PROPIEDAD HORIZONTAL, con una alícuota de 0.5905%, con un área de construcción cubierta de 85.15 m², área de construcción abierta de 11.50 m², Zonificación A23 (A610-50) y A8 (A603-35), por lo cual los datos de Zonificación son válidos para todo el lote que conforma el condominio.

*En ese contexto me permito informar que el predio No. 204405 **NO ES FACTIBLE** de partición por no cumplir con la Zonificación respecto al lote mínimo. En base a esto se envía el expediente a fin de que la Dirección Jurídica de esta Administración Zonal emita el correspondiente informe Legal conforme a derecho”.*

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante memorando Nro. AZLD-DJ-2020-0127 de 20 de febrero de 2020, el Dr. Byron Flores, Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia, señala:

“Con Informe Técnico constante en el memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2020-0134-M de 18 de febrero de 2020, el Ing. Eddy Ramiro González Mora, Director de Gestión



del Territorio indica que “ (...) el predio 204405 forma parte del condominio declarado en PROPIEDAD HORIZONTAL, con una alícuota de 0.5905% con un área de construcción cubierta de 85.15 m², área de construcción abierta de 11.50 m², zonificación A23 (A610-50) y A8 (A603-35), por lo cual los datos de Zonificación son válidos para todo el lote que conforma el condominio. En ese contexto me permito informar que el predio No. 204405 **NO ES FACTIBLE** de partición por no cumplir con la Zonificación respecto al lote mínimo. Es decir que el predio número 204405, **no es divisible**.

Por las consideraciones expuestas esta Dirección emite criterio jurídico DESFAVORABLE por cuanto no es factible su fraccionamiento al estar declarado en propiedad horizontal y por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo”.

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0147- O de 29 de mayo 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

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 204405, ubicado en la parroquia Comité del Pueblo, con zonificación A23 (A610-50) y A8 (A603-35). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal La Delicia, el inmueble forma parte de un bien declarado bajo régimen de propiedad horizontal y se encuentra individualizado con sus respectivas alícuotas.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia 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. 204405, ubicado en la parroquia Comité del Pueblo, por cuanto constituye 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.

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.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la señora Dilia Zambrano Macías.”



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. 204405, ubicado en la parroquia Comité del Pueblo 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 régimen de propiedad horizontal y se encuentra individualizado con sus respectivas alícuotas.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición del predio, en razón de que constituye 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 ordinaria Nro. 045 de 22 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 judicial del predio Nro. 204405, clave catastral Nro. 12706-04-001-004-004-002, ubicado en la parroquia Comité del Pueblo de este cantón; debido a que constituye 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.

SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 22 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



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. 045 ordinaria de 22 de junio de 2020, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Eduardo Del Pozo, Juan Carlos Fiallo, Mario Granda, total cuatro votos (04); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: Fernando Morales total uno (01).

Quito D.M., 22 de junio de 2020

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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