



COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-CUS-2020-042

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. 641400, clave catastral Nro. 13209-05-008-001-001-013, solicitada por el Sr. Guido Gonzalo Avilés Zambrano, con su abogado patrocinador Guillermo Paredes Álvarez, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante providencia de 17 de enero de 2020 el Dr. Franklin Altamirano, Juez de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, solicita a la parte accionante *"adjunte el informe favorable de Factibilidad emitido por el respectivo Consejo de conformidad al Art 473 del Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización."*

2.2.- Mediante escrito de 20 de enero de 2020 recibido en la Secretaría General del Concejo Metropolitano el 21 del mismo mes y año, el Sr. Guido Avilés Zambrano con su abogado patrocinador Guillermo Paredes Álvarez, solicita se confiera *"UN INFORME en el que se indique, si el inmueble signado como: "CASA NÚMERO B-84, PLANTA BAJA, ALÍCUOTA 0.2786; PRIMER PISO, ALÍCUOTA 0.3052; SEGUNDO PISO, ALÍCUOTA 0.3019; JARDÍN FRONTAL, ALÍCUOTA 0.0359, PARQUEADERO, ALÍCUOTA 0.0230; PATIO POSTERIOR, ALÍCUOTA DE 0.0455, CON LA ALÍCUOTA TOTAL DE 0.9901, CONSTRUIDO EN EL INMUEBLE DENOMINADO CONDOMINIOS JARDINES DE CARCELÉN B, SITUADO EN LA PARROQUIA COTOCOLLAO DE ESTA CANTÓN", con número de clave catastral 641400, adquirido entre los ex cónyuges, Guido Gonzalo Aviles Zambrano y Dalia Cleopatra López Cordero, ES SUSCEPTIBLE DE PARTICIÓN FÍSICA O NO, esto conforme lo dispuesto el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización"*.

2.3.- Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-0531-O de 04 de febrero de 2020, se solicitó a la Administración Zonal respectiva, remita los informes técnico y legal correspondientes, para análisis de la comisión.

2.4.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2020-0679-O de 13 de febrero de 2020 la Mgs. María Eugenia Pinos Silva, 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-2020-1004-O de 05 de marzo 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-2020-0136-O de 25 de mayo 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 ordinaria Nro. 047 de 06 de julio de 2020, analizó el expediente relacionado con la partición judicial del predio Nro. 641400, de acuerdo a lo solicitado por el Sr. Guido Gonzalo Avilés Zambrano, con su abogado patrocinador Guillermo Paredes Álvarez.

3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DGT-2020-0105-M de 11 de febrero de 2020, el Ing. Eddy Ramiro Gonzalez Mora, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal La Delicia, señala:

*“(...)el predio N° 641400 **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-2020-106 de 13 de enero de 2020, el Dr. Byron Flores, Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia, señala:

*“El Informe Técnico constante en el memorando No. GADDMQ-AZLD-DGT-2020-0105-M de 11 de febrero de 2020, el Ing. Eddy Ramiro Gonzalez Mora Director de Gestión del Territorio indica que el predio 641400 forma parte de un conjunto declarado EN PROPIEDAD HORIZONTAL, casa número B-84 con Alícuota Total de 0.9901%. Con un área de construcción cubierta de 156.00 m², área de construcción abierta de 52.30 m² Zonificación A8 (A603-35), por lo cual los datos de zonificación son válidos para todo el lote que conforma el conjunto. En base a lo dicho anteriormente me permito informar “(...) que el predio 641400 **NO ES FACTIBLE** de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo (...)”.*

Es decir que el predio número 641400, 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-2020-0136- O de 25 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. 641400, ubicado en la parroquia Carcelén de este cantón, con zonificación A8 (A603-35). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal La Delicia, 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.

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. 641400, ubicado en la parroquia Carcelén, 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.

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 al señor Guido Gonzalo Avilés Zambrano y al Dr. Guillermo Paredes Álvarez.”

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. 641400, ubicado en la parroquia Carcelén de este cantón.

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

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. 047 ordinaria de 06 de julio 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. 641400, clave catastral Nro. 13209-05-008-001-001-013, ubicado en la parroquia Carcelén 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 06 de julio 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. 047 ordinaria de 06 de julio 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., 06 de julio de 2020

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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