



**COMISIÓN DE USO DE SUELO
EJE TERRITORIAL**

Informe Nro. IC-CUS-2021-003

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 del predio Nro. 1368964, clave catastral Nro. 21206 04 009 001 001 015, solicitada por el señor David Gabriel Feijoo Pozo, con su abogada patrocinadora, Eugenia Caiza Andrango, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante solicitud sin número y sin fecha, dirigida a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, el señor David Gabriel Feijoo Pozo, con su abogada patrocinadora, Eugenia Caiza Andrango, solicita se le otorgue una certificación de autorización de fraccionamiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 473 del COOTAD.

2.2.- Mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2020-0064-O de 08 de enero de 2020, el Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda remitió el pedido a la Secretaría General del Concejo Metropolitano para continuar el trámite correspondiente.

2.3.- Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-0852-O de 20 de febrero de 2020, se solicitó a la administración zonal correspondiente, remita los informes técnico y legal correspondientes, para análisis de la comisión.

2.4.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2020-2319-O de 19 de noviembre de 2020, el Arq. Darío Alejandro Muñoz Muñoz, Administrador Zonal Valle de los Chillos (E), 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-2020-4275-O, de 01 de diciembre 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-2020-0322-O de 11 de diciembre 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. 075 de 18 de enero de 2021, analizó el expediente relacionado con la partición judicial del predio Nro. 1368964, clave catastral Nro. 21206 04 009 001 001 015, de acuerdo a lo solicitado por el señor David Gabriel Feijoo Pozo, con su abogada patrocinadora, Eugenia Caiza Andrango.

3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2020-2319-O de 19 de noviembre de 2020, el Arq. Darío Alejandro Muñoz Muñoz, Administrador Zonal Valle de Los Chillos (E), remite el Informe Técnico Nro. AZVCH-DGT-UGU-2020-017 de 27 de febrero de 2020, el mismo que en la parte pertinente señala:

*“(…) Con estos antecedentes y por cuanto el predio No. 1368964 corresponde a la alícuota 5.1918% de la Casa No. 15 con un área bruta total de construcción de 133.50 m2, que forma parte de un conjunto habitacional declarado en PROPIEDAD HORIZONTAL, el predio por ser una alícuota **NO ES DIVISIBLE**, por lo tanto se emite criterio **DESFAVORABLE**”.*

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZVCH-2020-2319-O de 19 de noviembre de 2020, el Arq. Darío Alejandro Muñoz Muñoz, Administrador Zonal Valle de Los Chillos (E), remite el informe legal de 16 de noviembre de 2020, el mismo que en la parte pertinente señala:

“(…) De acuerdo a lo establecido en el art. I.1.31 del libro I.1 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; y, el Art. 473 y 537 del Código de organización territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD; corresponde al Concejo Metropolitano de Quito emitir informe favorable de partición judicial que se ventila en la judicatura correspondiente”.

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0322-O de 11 de diciembre 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. 1368964, ubicado en la parroquia de Conocoto, con zonificación D4 (D303-80). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Valle de los Chillos, 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.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Valle de los Chillos; 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. 1368964 ubicado en la parroquia de Conocoto, 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.

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, está 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 David Feijoo Pozo”.

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. 1368964, ubicado en la parroquia Conocoto de este cantón.

De acuerdo con los informes emitidos por la Administración Zonal correspondiente, se determina que el predio 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, por cuanto constituye alícuota de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es susceptible 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. 075 de 18 de enero de 2021, 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. 1368964, clave catastral Nro. 21206 04 009 001 001 015, ubicado en la parroquia Conocoto de este cantón; debido a que constituye alícuota de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es susceptible de subdivisión. En estas condiciones no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto 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 enero de 2021 el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

RENE
PATRICIO
BEDON
GARZON

Firmado digitalmente
por RENE PATRICIO
BEDON GARZON
Fecha: 2021.03.01
23:31:12 -05'00'

Concejal René Bedón
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo



Firmado electrónicamente por:
JUAN CARLOS
FERNANDO FIALLO
COBOS

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. 075 ordinaria de 18 de enero de 2020, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Mario Granda, Juan Carlos Fiallo, Fernando Morales, total cuatro votos (04); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: Eduardo Del Pozo, total uno (01).

Quito D.M., 18 de enero de 2021

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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