



COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-CUS-2020-062

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. 297214, clave catastral Nro. 10801 13 014 007 004 001, solicitada por la doctora Verónica Velasco Álvarez, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante solicitud sin fecha y sin número presentada en la Secretaría General del Concejo, la doctora Verónica Velasco Álvarez, solicita *"De conformidad a lo dispuesto en el Art. 473 del CODIGO ORGÁNICO ORGANIZACION TERRITORIAL AUTONOMIA DESCENTRALIZACION, solicito se sirva concederme un informe de factibilidad de partición del predio Nro. 297214, Clave Catastral 1080113014007004001 de propiedad de los señores NELSON EDUARDO TRUJILLO BONILLA en contra de la señora CLARITA XIMENA ESPINOSA DE LOS MONTEROS"*.

2.2.- Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. SGC-2019-1338 de 26 de abril de 2019, se solicitó a la Administración Zonal Eugenio Espejo, remita los informes técnico y legal correspondientes, para análisis de la comisión.

2.3.- Mediante oficio Nro. 0574 de 03 de junio de 2019, la Abg. Sara Grieco Valarezo, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remitió 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-2019-0254 de 19 de junio de 2019, se solicitó a la Procuraduría Metropolitana, remita el informe legal correspondiente para análisis de la comisión.

2.5.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0087-O de 10 de marzo de 2020, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano remitió el informe solicitado para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.



2.6.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 067 de 23 de noviembre de 2020, analizó el expediente relacionado con la partición judicial del predio Nro. 297214, clave catastral Nro. 10801 13 014 007 004 001, de acuerdo a lo solicitado por la doctora Verónica Velasco Álvarez.

3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante memorando Nro. 263-DGT-GU-2019 de 07 de mayo de 2019, el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala:

“(…) la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio de propiedad del Señor TRUJILLO BONILLA NELSON EDUARDO, en razón de que forma parte de una Propiedad Horizontal y se encuentra debidamente individualizado, por lo tanto NO es Susceptible de Subdivisión”.

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante memorando Nro. DJ-AZEE-2019-179 de 09 de mayo de 2019, el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico 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 No. 263-DGT-GU-2019, de 07 de mayo del 2019, determina que el predio No. 297214, forman 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 Edificio Conjunto Pichincha VII, se encuentran debidamente individualizado y no es susceptible de subdivisión”.

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0087-O de 10 de marzo 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 No. 297214, ubicado en la parroquia Belisario Quevedo, con zonificación C4 (C304-70). De acuerdo con los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo, contenidos en los memorandos N° 263-DGT-GU-2019 de 07 de mayo de 2019 y DJ-AZEE-2019-179 de 9 de mayo de 2019 respectivamente, se establece que el predio 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 Eugenio Espejo citados; 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. 297214 ubicado en la parroquia Belisario Quevedo, 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.

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 Dra. Verónica Velasco”.

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. 297214, ubicado en la parroquia Belisario Quevedo 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. 067 de 23 de noviembre 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. 297214, clave catastral Nro. 10801 13 014 007 004 001, ubicado en la parroquia Belisario Quevedo 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 23 de noviembre 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

Presidente de la Comisión de Uso de Suelo (E)



Firmado electrónicamente por:
**JUAN CARLOS
FERNANDO FIALLO
COBOS**

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. 067 ordinaria de 23 de noviembre de 2020, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Eduardo Del Pozo, Mario Granda, Juan Carlos Fiallo, total tres votos (03); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: René Bedón, Fernando Morales, total dos (02).

Quito D.M., 23 de noviembre de 2020

Muy atentamente,

Marisela Calero Quinte

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