



**COMISIÓN DE USO DE SUELO
EJE TERRITORIAL**

Informe Nro. IC-CUS-2020-060

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 de los predios Nros. 431095 y 431618, claves catastrales Nros. 11508 06 001 005 003 002 y 11508 06 001 011 001 051, respectivamente, solicitada por la señora Jennifer Paola Bayas Corrales, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante solicitud sin número y sin fecha presentada el 29 de octubre de 2019 en la Secretaría General del Concejo, la señora Jennifer Paola Bayas Corrales, solicita *“Con el objeto de dar cumplimiento a lo ordenado por la señora Jueza de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, doctora Henny Ximena Barragán Pozo, dentro del juicio de partición, signado con el número 17203-2018-00452, que se sigue en contra del señor BRYAN JORGE CRUZ CORRALES en auto de 27 de septiembre de 2019, a las 10h34, sírvase **EMITIR EL INFORME FAVORABLE**, dispuesto en el artículo 473 del COOTAD, del departamento número 52.B, segunda planta alta del Bloque 5, Zona B, con clave catastral 1150806001005003002 y predio número 431095; y, el Estacionamiento 51-B, con clave catastral 1150806001011001051 predio número 431618, que forman parte del conjunto residencial La Maestranza, ubicado en las calles Isla Marchena número N43-51 y Manuel Gómez Polanco, de la parroquia Chaupicruz del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, declarados en propiedad horizontal”*.

2.2.- Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GDDMQ-SGCM-2019-2181-O de 22 de noviembre 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. GADDMQ-AZEE-2019-0814-O de 09 de diciembre de 2019, la Abg. Ana Cristina Romero Ortega, 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. GADDMQ-SGCM-2020-0052-O de 07 de enero de 2020, se solicitó a la Procuraduría Metropolitana, remita el informe legal correspondiente para análisis de la comisión.



2.5.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0268-O de 16 de octubre 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 extraordinaria Nro. 064 de 04 de noviembre de 2020, analizó el expediente relacionado con la partición judicial de predios Nros. 431095 y 431618, claves catastrales Nros. 11508 06 001 005 003 002 y 11508 06 001 011 001 051, respectivamente, de acuerdo a lo solicitado por la señora Jennifer Paola Bayas Corrales.

3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2019-0298-M de 26 de noviembre de 2019, el Arq. Wladimir Rosero, 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 N.º 431095 de propiedad del señor BAYAS GUERRERO JORGE FERNANDO, en razón de que forma parte de una Propiedad Horizontal y se encuentran debidamente individualizado, por lo tanto NO es Susceptible de Partición”.*

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante memorando Nro. DJ-AZEE-2019-0371 de 03 de diciembre de 2019, el Abg. Pablo Játiva Moya, Director Jurídico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala:

*“(...) Por estas consideraciones y, las observaciones técnicas emitidas en memorandos No. GDDMQ-AZEE-DGT-2019-0298-M de 26 de noviembre del 2019, de la Dirección de Gestión del Territorio— AZEE, esta Dirección Jurídica determina que **los** predios, no son susceptible de fraccionamiento, toda vez que son parte ya de una declaratoria de propiedad horizontal.*

Por lo expuesto esta asesoría legal emite Informe Legal No Favorable para la partición de los predios números 431095 y 431618.

Por considerarse que la información que requiere la peticionaria es personal de conformidad con el numeral 19 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con el artículo 6 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, es criterio de esta asesoría que para proporcionar la respuesta a este pedido, debe exigirse a la misma presente poder o autorización del propietario del predio”.



4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0268-O de 16 de octubre 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 a los predios No. 431095 y 431618, ubicados en las calles Isla Marchena número N43-51 y Manuel Gómez Polanco, conjunto residencial La Maestranza, departamento número 52.B, segunda planta alta del Bloque 5, Zona B, y estacionamiento 51-B. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, y de los informes de regulación metropolitana, los inmuebles forman parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentran individualizados con su respectiva alícuota.

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 de los predios No. 431095 y 431618 ubicados en las calles Isla Marchena número N43-51 y Manuel Gómez Polanco, conjunto residencial La Maestranza, departamento número 52.B, segunda planta alta del Bloque 5, Zona B, y estacionamiento 51-B, por cuanto constituyen alícuotas de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no son factibles 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, 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 señorita Jennifer Paola Bayas Corrales".

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 a los predios Nros. 431095 y 431618, ubicados en la parroquia Jipijapa de este cantón.

De acuerdo con los informes emitidos por la Administración Zonal correspondiente, se determina que los inmuebles forman parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentran individualizados con su respectiva alícuota.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición del predio, en razón de que constituyen alícuotas de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no son factibles 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 extraordinaria Nro. 064 de 04 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 de los predios Nros. 431095 y 431618, claves catastrales Nros. 11508 06 001 005 003 002 y 11508 06 001 011 001 051, respectivamente, ubicados en la parroquia Jipijapa de este cantón; debido a que constituyen alícuotas de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no son factibles 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 miércoles 04 de noviembre de 2020 el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

RENE
PATRICIO
BEDON
GARZON

Firmado digitalmente
por RENE PATRICIO
BEDON GARZON
Fecha: 2021.03.24
18:06:28 -05'00'

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 Mario Granda
Miembro de la Comisión

FERNANDO
MAURICIO MORALES
ENRIQUEZ

Firmado digitalmente por
FERNANDO MAURICIO
MORALES ENRIQUEZ
Fecha: 2021.06.25 09:47:11
-05'00'

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

Quito D.M., 04 de noviembre de 2020

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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