



**COMISIÓN DE USO DE SUELO
EJE TERRITORIAL**

Informe Nro. IC-CUS-2021-020

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 extrajudicial del predio Nro. 3525741, clave catastral Nro. 1170616016001002012, solicitada por el Ing. Mario Fernando Albuja Abad, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1. Mediante solicitud de 27 de octubre de 2020, el Ing. Mario Fernando Albuja Abad solicita le *“confieran un informe en el que se indique si el DEPARTAMENTO número DOSCIENTOS SEIS-F (Nº 206-F), con alícuota parcial 2,1662%, ESTACIONAMIENTO número DIEZ (Nº 10), con alícuota parcial 0,3172%, BODEGA número OCHO (Nº 8), con alícuota parcial 0,1262%, y LAVANDERÍA ONCE (Nº 11), con alícuota parcial 0,0722%. Alícuota Total 2,6818% que forman parte del Edificio LA GIRALDA, construido en el inmueble signado con el número DOS MIL OCHENTA Y OCHO (2088), ubicado en la Avenida El Inca, de la parroquia CHAUPICRIZ de este cantón, con número CHAUP0049406. Con predio Nº 3525741; es susceptible de partición o no, en los términos previstos en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización – COOTAD”*.

2.2.- Mediante oficio Nro. STHV-DMGT-2020-3471-O de 10 de noviembre de 2020, el Ing. Darío Vidal Gudiño Carvajal, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite la solicitud referida en el numeral anterior, 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-2020-3948-O, de 11 de noviembre de 2020, se solicitó a la Administración Zonal Eugenio Espejo, remita los informes técnico y legal correspondientes, para análisis de la comisión.

2.4.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2020-1947-O de 20 de noviembre de 2020, la Mgs. Ana Cristina Romero Ortega, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remitió los informes técnico y legal correspondientes, 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-2020-4280-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-2020-0318-O de 09 de diciembre de 2021, 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. 082 de 15 de marzo de 2021, analizó el expediente relacionado con la partición extrajudicial del predio Nro. 3525741, clave catastral Nro. 1170616016001002012, de acuerdo a lo solicitado por el Ing. Mario Fernando Albuja Abad.

3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1089-M de 13 de noviembre de 2020, la Arq. Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala:

“(...) CRITERIO TÉCNICO

Con estos antecedentes, la Unidad de Gestión Urbana a través de la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio N.º 3525741 a nombre de ALBUJA ABAD MARIO FERNANDO, en razón de que se encuentra declarado en Propiedad Horizontal, por lo tanto NO es Susceptible de Subdivisión”.

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2020-0745-M de 16 de noviembre de 2020, el Dr. Alfredo Israel Zeas, Director Jurídico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala:

“(...) CONCLUSIÓN

Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas efectuadas por la Arquitecta Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, en Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-01089-M emite informe legal desfavorable para la partición del predio N° 3525741”.

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0318-O de 09 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. 3525741, ubicado en la parroquia Kennedy. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, el inmueble forma parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra individualizado con su respectiva alicuota.

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 del predio No. 3525741 ubicado en la parroquia Kennedy, por cuanto constituye 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 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 al Ing. Mario Fernando Albuja Abad".

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. 3525741, ubicado en la parroquia Kennedy 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 el régimen de propiedad horizontal y se encuentra individualizado con su respectiva alícuota.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición del predio, 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.

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. 082 de 15 de marzo 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 extrajudicial del predio Nro. 3525741, clave catastral Nro. 1170616016001002012, ubicado en la parroquia Kennedy 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 15 de marzo 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: 2021.06.13
21:22:15 -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: 2021.09.02
19:37:11 -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. 082 ordinaria de 15 de marzo de 2021, 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., 15 de marzo de 2021.

Muy atentamente,

Marisela Calero Quinte

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



Razón: Siento por tal, que en sesión ordinaria Nro. 082 de la Comisión de Uso de Suelo realizada el 15 de marzo de 2021, el hoy fallecido señor concejal Mario Granda Balarezo, emitió su voto favorable para que el Concejo Metropolitano conozca el informe de la Comisión de Uso de Suelo Nro. IC-CUS-2021-020, relacionado con la partición extrajudicial del predio Nro. 3525741, clave catastral Nro. 1170616016001002012, ubicado en la parroquia Kennedy de este cantón.

Quito, 20 de julio de 2021.

Atentamente,

DAMARIS
PRISCILA
ORTIZ PASUY

Firmado digitalmente
por DAMARIS
PRISCILA ORTIZ
PASUY
Fecha: 2021.07.27
00:17:54 -05'00'

Abg. Damaris Ortiz Pasuy
Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)