



**COMISIÓN DE USO DE SUELO
EJE TERRITORIAL**

Informe Nro. IC-CUS-2021-036

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. 319603, clave catastral Nro. 13013 03 001 001 001 107, solicitada por la Dra. Gladys Azucena Chávez Mesías, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1. Mediante solicitud de 30 de octubre de 2020, la Dra. Gladys Azucena Chávez Mesías, *solicita a la Procuraduría Metropolitana "emitir un nuevo informe cumpliendo con las observaciones establecidas por la Jueza de la causa (Juez competente), en el que conste la aprobación y la suscripción del personero responsable de la Institución. O en su defecto se adjunte, de conformidad con la normativa vigente, la firma que corresponda para dar validez jurídica al documento arriba mencionado"*.

2.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZCA-2021-0171-O de 25 de enero de 2021, la Soc. Dayana Jassmín Vargas Borja, Administradora Zonal Calderón, remite los informes técnico y legal correspondientes a la Procuraduría Metropolitana.

2.3.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1899-O de 23 de junio de 2021, la Dra. Verónica Cáceres, Subprocuradora Metropolitana (E) remitió el informe solicitado para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.4.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 100 de 19 de julio de 2021, analizó el expediente relacionado con la partición judicial del predio Nro. 319603, clave catastral Nro. 13013 03 001 001 001 107, de acuerdo a lo solicitado por la Sra. Gladys Azucena Chávez Mesías.

3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante informe técnico Nro. AZCA-DGT-2021-001 de 12 de enero de 2021, el Ing. Israel Jiménez, funcionario de la Administración Zonal Calderón, señala:

"(...) Del análisis técnico se desprende que, el predio No. 319603, se encuentra declarado bajo régimen de Propiedad Horizontal, por lo que se encuentra debidamente individualizado y no es técnicamente divisible".



”.

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZCA-AJ-2021-0039-M de 25 de enero de 2021, la Abg. Lorena Donoso, Subprocuradora Zonal de la Administración Zonal La Calderón, señala:

*“(...) Por lo expuesto, esta Dirección Jurídica acogiendo el informe técnico No.AZCA-DGT-2021-001 del Jefe de Gestión Urbana y aprobado por el Director de Gestión Territorial de la Administración Zonal Calderón con memorando Nro. GADDMQ-AZCA-DGT-2021-0126-M, el predio 319603 se encuentra declarado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal debidamente individualizado y técnicamente **no es susceptible de subdivisión**; en este sentido, la Autoridad que sigue la causa, deberá resolver la forma de partirse los derechos que a cada uno de los litigantes les corresponde dentro de la sociedad conyugal”.*

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1899-O de 23 de junio de 2021, la Dra. Verónica Cáceres, Subprocuradora Metropolitana (E), 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. 319603, ubicado en la parroquia Calderón, con zonificación A8 (A603-35). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Calderón, se establece que el predio, se encuentra declarado bajo régimen de propiedad horizontal.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Calderón; 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. 319603, ubicado en la parroquia Calderón, 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 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 a la señora Mónica Patricia Torres Mena”.

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. 319603, clave catastral Nro. 13013 03 001 001 107, ubicado en la parroquia Calderón de este cantón.

De acuerdo con los informes emitidos por la administración zonal correspondiente, se determina que el predio se encuentra declarado bajo régimen de propiedad horizontal.

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 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. 100 de 19 de julio 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. 319603, clave catastral Nro. 13013 03 001 001 001 107, ubicado en la parroquia Calderón 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 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 19 de julio de 2021, el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

Concejal René Bedón
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

Concejala Paulina Izurieta
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. 100 ordinaria de 19 de julio de 2021, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Paulina Izurieta, Fernando Morales, total tres votos (03); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: Juan Carlos Fiallo, María José Plaza, total dos (02).

Quito D.M., 19 de julio de 2021.

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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