



COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-CUS-2021-044

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. 685758, clave catastral Nro. 10020 01 002 007 001 001, solicitada por el Dr. Mauro Álvarez M., para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1. Mediante solicitud presentada en la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito el 17 de septiembre de 2020, el Dr. Mauro Álvarez M., solicita: *"se digno disponer que se me conceda dicho Informe de Favorabilidad de su Fraccionamiento a fin de que continúe la sustanciación de dicho juicio, con el cumplimiento del requisito en referencia"*.

2.2. Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-3913-O de 10 de noviembre de 2020, la Secretaría General del Concejo solicitó a la Administración Zonal correspondiente, remita el informe legal correspondiente para análisis de la comisión.

2.3.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZT-2020-2925-O de 21 de diciembre de 2020, la Mgs. Laura Coello, Administradora Zonal Tumbaco, remite los informes técnico y legal correspondientes 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-2020-4683-O de 29 de diciembre de 2020, la Secretaría General del Concejo solicitó a la Procuraduría Metropolitana, remita el informe legal correspondiente para análisis de la comisión.

2.5.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2042-O de 07 de julio de 2020, la Dra. Verónica Elizabeth Cáceres Barrera, Subprocuradora Metropolitana (E), 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. 106 de 30 de agosto de 2021, analizó el expediente relacionado con la partición judicial del predio 685758, clave catastral Nro. 10020 01 002 007 001 001, de acuerdo a lo solicitado por el Dr. Mauro Álvarez M.



3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante Informe Técnico No. AMZT-2020-019-GU-SA de 13 de noviembre de 2020, suscrito por el Arq. Santiago Ávalos, Jefe de Gestión Urbana de la Administración Zonal Tumbaco, señala:

"(...) El Código Municipal, Ordenanza Metropolitana N° 001, derogatoria de la Ordenanza de Zonificación 0037, publicada el 22 de mayo del 2009 Registro Oficial 596, que contiene el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto (PPZA), en su parte pertinente determina: "Art. 5.- Instrumentos de aplicación. – Constituyen instrumentos principales de aplicación del Plan Parcial, la presente Ordenanza, la Memoria Técnica y los planos A1-Ae de la clasificación general del suelo, A2-Ae de las Etapas de Incorporación, A4-Ae del Sistema Vial, B1-Ae del Uso del Suelo, B2-Ae de la forma de Ocupación y Edificabilidad del Suelo, B3-Ae de la Categorización y Dimensionamiento Vial."

Conforme a los planos A1-Ae, A2- Ae A4- Ae B1- Ae y B2- Ae al predio 685758, catastrado a nombre de GUZMAN GALLARDO DOLMAN OMAR, le corresponden los siguientes datos de zonificación: A26(A1005-40), lote mínimo 1000 m2, frente mínimo 20 .

CONCLUSIONES

Revisada la documentación adjunta al trámite, se verifica que no consta la propuesta de fraccionamiento, sin embargo, acorde a los datos de titularidad de dominio y zonificación del predio se observa que el predio 685758 es un predio alícuota de una propiedad horizontal por lo que se informa que NO es factible la partición del predio".

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante Informe Legal No. 062-DAJ-AMZT-2020 de 18 de diciembre de 2020, suscrito por el Abg. Carlos Camacho P., Director de Asesoría Jurídica de la Zona Tumbaco, señala:

"(...) Del Informe Técnico No. AMZT-2020-019-GU-SA, elaborado por el Arq. Santiago Avalos, Jefe de Gestión Urbana se desprende que la solicitud de factibilidad de fraccionamiento del predio No. 685758 catastrado a nombre de Guzmán Gallardo Dolman Omar, no cuenta con la propuesta de fraccionamiento, y forma parte de una propiedad horizontal; por lo tanto, NO es factible su fraccionamiento.



Con los antecedentes expuestos, esta Dirección de Asesoría Jurídica considera que NO es factible el fraccionamiento del predio No 685758 catastrado a nombre de Guzmán Gallardo Dolman Omar, en razón que el inmueble se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, además de lo establecido en el referido informe técnico”.

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2042-O de 07 de julio 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. 685758, ubicado en la parroquia Tumbaco, con zonificación A26 (A1005-40). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Tumbaco, se establece que el predio, se encuentra declarado bajo régimen de propiedad horizontal y se encuentra individualizado con su respectiva alicuota.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Tumbaco; 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. 685758 ubicado en la parroquia Tumbaco, por cuanto constituye alicuota 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 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 Nora Elizabeth Tello Valencia”.

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 2162, 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. 685758, clave catastral Nro. 10020 01 002 007 001 001, ubicado en la parroquia Tumbaco 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 y se encuentra 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 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. 106 de 30 de agosto 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, 2162 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. 685758, clave catastral Nro. 10020 01 002 007 001 001, ubicado en la parroquia Tumbaco de este cantón; debido a que 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.

SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 30 de agosto de 2021, el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

Firmado digitalmente por RENE
PATRICIO BEDON GARZON

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



Firmado electrónicamente por:
MARIA PAULINA
IZURIETA
MOLINA

Concejala Paulina Izurieta
Miembro de la Comisión



Firmado electrónicamente por:
JUAN CARLOS
FERNANDO FIALLO
COBOS

Concejal Juan Carlos Fiallo
Miembro de la Comisión

Concejal Víctor De La Cadena
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. 106 ordinaria de 30 de agosto de 2021, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Eduardo Del Pozo, Juan Carlos Fiallo, Paulina Izurieta, Víctor De La Cadena, total cinco votos (05); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: total cero (00).

Quito D.M., 30 de agosto de 2021.

Muy atentamente,

Marisela Calero Quinte

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