



COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-CUS-2021-048

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 de los predios Nros. 1225105 y 1225419, claves catastrales Nros. 32107 12 004 003 001 002 y 32107 12 004 005 101 003, respectivamente, solicitada por la Ab. Roxana Merino M., para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1. Mediante solicitud presentada en la Alcaldía Metropolitana el 27 de noviembre de 2020, la Ab. Roxana Merino M., señala que como defensa técnica realizó un requerimiento al Oficio No. 1568-2019-UJECFMNYAP-ICH-CG, emitido por la Jueza de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Iñaquito, en la cual solicita se emita informe favorable del respectivo Concejo, conforme establece el artículo 473 del COOTAD, el mismo que es fundamental para continuar con la sustanciación del proceso de partición de bienes de la sociedad conyugal con número 17203-2019-03943; trámite que ha sido enviado a la Administración Zonal Quitumbe a través del oficio No. GADDMQ-PM-2020-0053-0, por parte de Procuraduría Metropolitana con número de expediente 2019-02759 y se solicita de atención al Oficio No. 1568-2019-UJECFMNYAP-ICH-CG, Expediente de Procuraduría 2019-02759.

2.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZQ-2020-2726-O de 02 de diciembre de 2020, la Abg. Mónica Alexandra Flores Granda, Administradora Zonal Quitumbe, remite los informes técnico y legal correspondientes para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.3.- Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-4463-O de 11 de diciembre de 2020, la Secretaría General del Concejo solicitó a la Procuraduría Metropolitana, remita el informe legal correspondiente para análisis de la comisión.

2.4.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2574-O de 31 de agosto de 2021, la Abg. María Cristina Kronfle, Subprocuradora de Asesoría sobre el Uso y Ocupación del Suelo, remitió el informe solicitado para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.



2.5.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 109 de 13 de septiembre de 2021, analizó el expediente relacionado con la partición judicial de los predios Nros. 1225105 y 1225419, claves catastrales Nros. 32107 12 004 003 001 002 y 32107 12 004 005 101 003, respectivamente, de acuerdo a lo solicitado por la Ab. Rocxana Merino M.

3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante Informe Técnico AZQ-UGU-2020-0080, el Ingeniero Darío Vélez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, señala:

*“(…) **CRITERIO TÉCNICO** (¼) La Zonificación que correspondía al lote con número de Predio 1225105 era: **Zona: Z2 (ZC)** Uso de suelo: (Z) Área de promoción, lo que significa que el Lote mínimo: **V m²**, Frente mínimo: **V m**, determinándose que **NO PROCEDE CON EL FRACCIONAMIENTO**, en el cual revisando el sistema informático SGCT-SLUM se ha podido verificar que existe un (SIC) Declaratoria de Propiedad Horizontal; según pertenecen al predio global donde está implantado el conjunto habitacional “ARAUCARIAS DE QUITUMBE”, Informe de Regulación Metropolitana pertenece a la CASA N° 28./ C28 B 1ER; C28 B 2DO; C28 B ACC; C28 B, para realizar cualquier tipo de Modificatoria Constructiva se requerirá el ingreso, registro y aprobación de planos ampliatorios modificatorios para toda la propiedad horizontal; con la autorización mínima del 75 % de copropietarios. Por lo tanto, **NO TIENE FACTIBILIDAD PARA PROCEDER CON LA PARTICION JUDICIAL** en dicho predio”.*

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante Informe Legal emitido a través del Memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2020-1575-M de 01 de diciembre de 2020, El Abogado Héctor Iván Barahona Rojas, Director Jurídico de la Administración Zonal Quitumbe, señala:

*“(…) **PRONUNCIAMIENTO LEGAL** (¼) la Dirección de Asesoría Jurídica emite Informe legal **DESFAVORABLE SOBRE LA FACTIBILIDAD DE FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO SIGNADO CON EL NRO. 1225105**”.*

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2574-O de 31 de agosto de 2021, la Abg. María Cristina Kronfle, Subprocuradora de Asesoría sobre el Uso y Ocupación del Suelo, 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 Nros.1225105 y 1225419, ambos ubicados en la parroquia Quitumbe, con zonificación Z2 (ZC). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Quitumbe (predio



1225105), forma parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y según pertenecen al predio global donde está implantado el conjunto habitacional "ARAUCARIAS DE QUITUMBE"; mientras que el predio 1225419, según el Informe de Regulación Metropolitana pertenece al parqueadero cubierto número 3, área con prohibición de edificación.

A partir de los informes técnicos y legales de la Administración Zonal Quitumbe; y, de la normativa, anteriormente expuesta, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal *desfavorable*, respecto de la partición de los predios No. 1225105 y 1225419, ubicados en la parroquia Quitumbe, por cuanto constituyen bienes declarados 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. Lo observado a efectos que el Concejo Metropolitano de Quito, en ejercicio de sus facultades legales, proceda con lo pertinente.

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, lo señalado 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 abogada Roxana Michelle Merino Molina".

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 los predios Nros. 1225105 y 1225419, claves catastrales Nros. 32107 12 004 003 001 002 y 32107 12 004 005 101 003, respectivamente, ubicados en la parroquia Quitumbe, de este cantón.

De acuerdo con los informes emitidos por la administración zonal correspondiente, se determina que el predio Nro. 1225105, forma parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y pertenece al predio global donde está implantado el conjunto habitacional "ARAUCARIAS DE QUITUMBE"; mientras que el predio Nro. 1225419, según el Informe de Regulación Metropolitana pertenece al parqueadero cubierto número 3, área con prohibición de edificación.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición de los predios Nos. 1225105 y 1225419, ubicados en la parroquia Quitumbe, por cuanto constituyen bienes declarados 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 ordinaria Nro. 109 de 13 de septiembre 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 de los predios Nros. 1225105 y 1225419, claves catastrales Nros. 32107 12 004 003 001 002 y 32107 12 004 005 101 003, respectivamente, ubicados en la parroquia Quitumbe de este cantón; debido a que constituyen bienes declarados 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 lunes 13 de septiembre 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

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. 109 ordinaria de 13 de septiembre de 2021, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Eduardo Del Pozo, Paulina Izurieta, Víctor De La Cadena, 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., 13 de septiembre de 2021.

Muy atentamente,

Marisela Calero Quinte

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