



COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-CUS-2021-050

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. 430893, 431268 y 797179, claves catastrales Nros. 11508 06 001 001 003 002, 11508 06 001 010 101 013 y 12210 08 003 000 000 000, respectivamente, solicitada por el abogado Nelson Almeida Gómez, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1. Mediante solicitud sin número y sin fecha, el abogado Nelson Almeida Gómez, solicita a la Administración Zonal Eugenio Espejo: *“conforme a lo requerido por la señora jueza la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, Dra. Khatya Burbano Iñiga, respetuosamente solicito me confiera el Informe Favorable de la Partición de los inmuebles antes señalados, en concordancia con lo señalado en el Art. 473 del COOTAD”*.

2.2.- Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZee-2020-0124-M de 26 de marzo de 2020, la Administración Zonal Eugenio Espejo, 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-2020-1450-O, de 20 de abril 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 oficios Nros. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0146-O de 29 de mayo de 2021 y GADDMQ-PM-2021-2225-O de 27 de julio de 2021, la Procuraduría Metropolitana remitió el informe solicitado y un alcance al mismo, para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.5.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 112 de 04 de octubre de 2021, analizó el expediente relacionado con la partición judicial de los predios Nros. 430893, 431268 y 797179, claves catastrales Nros. 11508 06 001 001 003 002, 11508 06 001 010 101 013 y 12210 08 003 000 000 000, respectivamente, solicitada por el abogado Nelson Almeida Gómez.



3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0307-M de 24 de marzo de 2020, el Arq. Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala:

“(...) CRITERIO TÉCNICO

Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión del Territorio emite:

- ***Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio N° 430893, razón de que se encuentran bajo Régimen de Propiedad Horizontal, se encuentra debidamente individualizado y por lo tanto NO es Susceptible de Subdivisión.***
- ***Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio N° 431268, razón de que se encuentran bajo Régimen de Propiedad Horizontal, se encuentra debidamente individualizado y por lo tanto NO es Susceptible de Subdivisión.***
- ***Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio N° 797179, razón de que el área de terreno global según escritura de 322.15 m², y el lote mínimo es de 300m², por lo tanto NO Susceptible de Subdivisión”.***

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante informe legal Nro. Informe No. AZEE-DJ-2020-003 de 25 de marzo de 2020, el Abg. Mauricio Proaño, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala:

“(...) CRITERIO JURÍDICO:

Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección de Asesoría Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Arq. Wladimir Rosero, Director de Gestión del Territorio –AZEE, a través del Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0307-M, de 24 de marzo del 2020, determina que los Predios Nos.:430893, 431268 y 797179, no son susceptibles de partición, en razón de que los mismos se encuentran bajo el régimen de propiedad horizontal, por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica emite informe legal no favorable para la partición de los Predios Nos.:430893, 431268 y 797179, en virtud de que al encontrarse bajo el régimen de propiedad horizontal, estos no son susceptibles de partición”.

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0146-O de 29 de mayo de 2020, el Dr. Edison Yépez, 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 Nos. 430893, 431268, ubicados en la parroquia Jipijapa con zonificación A18(A606-50); y, el predio No. 797179, ubicado en la parroquia San Isidro del Inca, con zonificación B2 (B304-50). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo los predios Nos. 430893 y 431268 forman parte de un bien declarado bajo régimen de propiedad horizontal y se encuentran debidamente individualizados con sus respectivas alícuotas; y, respecto del predio No. 797179, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie según escritura de 322.15 m².

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 Nos. 430893, 431268 y 797179, ubicados en la parroquia Jipijapa y San Isidro del Inca, respectivamente, en razón de que no pueden cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo, necesario 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 al Ab. Nelson Almeida Gómez”.

4.3.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2225-O de 27 de julio de 2021, la Dra. Verónica Cáceres, Subprocuradora Metropolitana (E), en alcance al criterio legal, señala:

“(…) Análisis y criterio jurídico

De la revisión del expediente, se establece que mediante Oficio No. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0146-O, de 29 de mayo de 2020, Procuraduría Metropolitana (i) dio contestación al requerimiento realizado a través del Oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-1450-O de 20 de abril de 2020, suscrito por la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E), quien por disposición del concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del COOTAD y se remita para



conocimiento de la Comisión el informe legal respecto a la factibilidad de partición de los predios Nos. 430893, 431268 y 797179, conforme al requerimiento del Ab. Nelson Almeida Gómez; (ii) en los antecedentes del informe emitido por el Subprocurador Metropolitano (E), se deslizó un error al digitar el número del proceso judicial señalándolo con el No. 17203-2020-0091, cuando lo correcto es el N° 17203-2020-00911.

En razón de lo expuesto, Procuraduría Metropolitana realiza un alcance al Oficio No. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0146-O, de 29 de mayo de 2020, para precisar que en el acápite de "Antecedente" respecto al número de juicio debe constar "17203-2020-00911" en lugar de 17203-2020-0091".

En lo demás ratifico el criterio legal que es materia de este alcance".

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 a los predios Nros. 430893, 431268 y 797179, claves catastrales Nros. 11508 06 001 001 003 002, 11508 06 001 010 101 013 y 12210 08 003 000 000 000, respectivamente, ubicados en las parroquias Jipijapa y San Isidro del Inca de este cantón.

De acuerdo con los informes emitidos por la administración zonal correspondiente, se determina que los predios Nos. 430893 y 431268 forman parte de un bien declarado bajo régimen de propiedad horizontal y se encuentran debidamente individualizados con sus respectivas alícuotas; y, respecto del predio No. 797179, se establece que el lote



mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m², y el predio tiene una superficie según escritura de 322.15 m²., área que no permite el fraccionamiento.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición de los predios, por cuanto no cumplen con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo, necesario 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. 112 de 04 de octubre 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. 430893, 431268 y 797179, claves catastrales Nros. 11508 06 001 001 003 002, 11508 06 001 010 101 013 y 12210 08 003 000 000 000, ubicados en las parroquias Jipijapa y San Isidro del Inca de este cantón, respectivamente; debido a que no cumple con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo necesario 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 04 de octubre de 2021, el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

Concejal René Bedón
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo



Concejal Juan Carlos Fiallo
Miembro de la Comisión

Concejala Paulina Izurieta
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. 112 ordinaria de 04 de octubre de 2021, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Paulina Izurieta, Juan Carlos Fiallo, total tres votos (03); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: Eduardo Del Pozo, Fernando Morales, total dos (02).

Quito D.M., 04 de octubre de 2021.

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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