



COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-CUS-2021-056

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 de los predios Nros. 146796 y 220866, claves catastrales Nros. 10102 14 011 001 008 005 y 10102 14 011 001 102 017, respectivamente, solicitada por la señora Estrella Nubia Moreira Solórzano, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1. Mediante oficio de 18 de febrero de 2021, ingresado ante el señor Concejal Rene Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, la señora Estrella Nubia Moreira Solórzano solicita el: *"informe de factibilidad del inmueble No. de predio 0146796"*.

2.2.- Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-0836-O, de 09 de marzo de 2021, la Secretaría General del Concejo solicitó a la Administración Zonal Manuela Sáenz, remita los informes técnico y legal correspondientes, para análisis de la comisión.

2.3.- Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZMS-2021-0227-M de 07 de junio de 2021, la Administración Zonal Manuela Sáenz, 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-2021-2919-O, de 21 de julio de 2021, 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-2021-2627-O de 06 de septiembre de 2021, la Procuraduría Metropolitana 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. 112 de 04 de octubre de 2021, analizó el expediente relacionado con la partición extrajudicial de los predios Nros. 146796 y 220866, claves catastrales Nros. 10102 14 011 001 008 005 y 10102 14 011 001 102 017, respectivamente, solicitada por la señora Estrella Nubia Moreira Solórzano.



3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZMS-DGC-2021-278-M del 31 de mayo del 2021, el ingeniero Roberto Xavier Román Román, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Manuela Sáenz, señala:

“(…) En atención al trámite No. GDOC 2019-051025 ingresado a esta Administración, el día 17 de abril de 2019, en el que hace relación al inicio de una acción de juicio de partición de bienes de la sociedad conyugal en conjunto con el señor Segundo Rogelio Hidalgo Torres; mediante el cual se solicita un Informe Técnico sobre la factibilidad de partición de los Predios No. 146796 y 220866 con clave catastral N° 10102-14-011, ubicado en la parroquia San Juan.

Al respecto, se informa que de acuerdo al IRM, que se adjunta al presente, ambos predios son propiedad de HIDALGO TORRES SEGUNDO ROGELIO [...]

Dado que los predios N° 146796 y 220866, propiedad del señor HIDALGO TORRES SEGUNDO ROGELIO son alícuotas que forman parte del Edificio Yuraj-Pirca, a las cuales les corresponde el 0.78% y 0.17% respectivamente del total del porcentaje de alícuotas, y tomando en cuenta que ambos predios forman parte de una Declaratoria de Propiedad Horizontal, no serían sujeto de fraccionamiento”.

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante memorando No. GADDMQ-AZMS-DAL-2021-327-M del 3 de junio del 2021, el abogado Olmedo Xavier Bermeo Tapia, Director de Asesoría Legal de la Administración Zonal Manuela Sáenz, señala:

*“(…) Con fundamento en lo expuesto, una vez revisado el expediente adjunto y la normativa que establece las condiciones para que tenga lugar una partición en el Distrito Metropolitano de Quito, y tomando en cuenta el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión Territorial de la Zona Centro Manuela Sáenz constante en el memorando No. GADDMQ-AZMS-DGC-2021-278-M del 31 de mayo del 2021, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite criterio legal **DESFAVORABLE** para el fraccionamiento de los predios N° 146796 y 220866, propiedad del señor HIDALGO TORRES SEGUNDO ROGELIO”.*

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2627-O de 06 de septiembre de 2021, la Abg. María Cristina Kronfle Gómez, 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 No. 146796 y No. 220866, ubicados en la parroquia San Juan, barrio Larrea, con zonificación D6 (D406-70). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Manuela Sáenz, se establece que los inmuebles forman parte del Edificio Yuraj-Pirca, declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, los cuales se encuentran debidamente individualizados con su respectiva alícuota.

*A partir de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Manuela Sáenz; y, de la normativa, anteriormente expuestos, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, respecto de la partición de los predios No. 146796 y No. 220866, por cuanto constituyen alícuotas de un bien declarado 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 atribuciones 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, 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 Estrella Nubia Moreira Solórzano".

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. 146796 y 220866, claves catastrales Nros. 10102 14 011 001 008 005 y 10102 14 011 001 102 017, respectivamente, ubicados en la parroquia San Juan.

De acuerdo con los informes emitidos por la administración zonal correspondiente, se determina que los inmuebles forman parte del Edificio Yuraj-Pirca, declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, los cuales se encuentran debidamente individualizados con su respectiva alícuota.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento partición de los predios No. 146796 y No. 220866, por cuanto constituyen alícuotas de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no son factibles de subdivisión. En estas condiciones no cumplen 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. 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 extrajudicial de predios Nros. 146796 y 220866, claves catastrales Nros. 10102 14 011 001 008 005 y 10102 14 011 001 102 017, respectivamente, ubicados en la parroquia San Juan de este cantón; debido a que no cumplen con los requisitos y presupuestos materiales previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote y frente mínimos, necesarios para aprobar subdivisión 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