



COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-CUS-2021-058

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 No. 26230, 235095 y 235156, claves catastrales Nros. 11506 14 011, 11006 05 001 001 013 004, 11006 05 001 001 001 025, respectivamente, solicitada por los señores Juan Fernando Moya Dobronsky y Patricia Moya Dobronsky, por medio de su apoderado general, abogado Julio Plaza Vivar, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1. Mediante oficio 03 de julio de 2020, ingresado en la Administración Zonal Eugenio Espejo, los señores Juan Fernando Moya Dobronsky y Patricia Moya Dobronsky, por medio de su apoderado general abogado Julio Plaza Vivar, solicitan el informe emitido por la Municipalidad, tal como lo determina el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

2.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEE-2020-1223-O de 12 de agosto de 2021, 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-2020-2820-O, de 19 de agosto 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-2021-2689-O de 11 de septiembre de 2021, la Procuraduría Metropolitana 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. 112 de 04 de octubre de 2021, analizó el expediente relacionado con la partición judicial de los predios No. 26230, 235095 y 235156, claves catastrales Nros. 11506 14 011, 11006 05 001 001 013 004, 11006 05 001 001 001 025, respectivamente, solicitada por los señores Juan Fernando Moya Dobronsky y Patricia Moya Dobronsky, por medio de su apoderado general, abogado Julio Plaza Vivar.



3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-0666-M, de 06 de julio de 2020, el arquitecto Wladimir Alejandro Rosero Ortiz, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala:

*“(...) “Predio N° 26230, con clave catastral 11506 14 011, se encuentra registrado a nombre de MOYA ALBUJA JUAN CARLOS, bajo el Régimen de Unipropiedad (...) Criterio Técnico: Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión del Territorio emite informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio de propiedad del señor MOYA ALBUJA JUAN CARLOS, en razón de que el área de terreno global según escritura de 418.08m² y el lote mínimo es de 600 m², por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión.**”*

*Predio N° 235095, con clave catastral 11006 05 001 001 013 004, se encuentra registrado a nombre de JARAMILLO CARDOSO MARIA DOLORES, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal (...) Criterio Técnico: Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión del Territorio emite Informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio de propiedad del señor JARAMILLO CARDOSO MARIA DOLORES, en razón de que se encuentra declarado en Propiedad Horizontal, por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión.**”*

*Predio N° 235156, con clave catastral 11006 05 001 001 001 025, se encuentra registrado a nombre de JARAMILLO CARDOSO MARIA DOLORES, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal (...) Criterio Técnico: Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión del Territorio emite Informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio de propiedad del señor JARAMILLO CARDOSO MARIA DOLORES, en razón de que se encuentra declarado en Propiedad Horizontal, por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión.**”*

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante informe legal No. AZEE-DJ-2020-004, de 08 de julio de 2020, el Dr. Israel Zeas, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala:

“(...) CRITERIO JURÍDICO:

“Por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica emite informe legal no favorable para la partición de los Predios Nos. 235095 y 235156, en virtud de que al encontrarse bajo el régimen de propiedad horizontal, estos no pueden ser susceptibles de partición; respecto del predio 26230, se emite informe legal no favorable en virtud de que el área de terreno global según escritura es menor al lote mínimo determinado para la Zonificación Zona A21 (A608-50), y por consiguiente no puede ser susceptible de partición”.



4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2689-O de 11 de septiembre 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 No. 235095, 235156 y 26230, los dos primeros forman parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentran individualizados con su respectiva alícuota; y el tercero es un inmueble individualizado que según escritura tiene una superficie menor al lote mínimo determinado para la zonificación A21 (A608-50), y por consiguiente no puede ser susceptible de partición.

*A partir de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, de la normativa, anteriormente expuesta, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable** respecto de la partición de los predios Nos. 235095, 235156 y 26230, por cuanto los dos primeros constituyen bienes declarados bajo el régimen de propiedad horizontal y el tercero no cumple con el lote mínimo de la zonificación, 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 los señores Juan Fernando Moya Dobronsky y Patricia Moya Dobronsky, a través de su apoderado general, abogado Julio Plaza Vivar".

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. 26230, 235095 y 235156, claves catastrales Nros. 11506 14 011, 11006 05 001 001 013 004, 11006 05 001 001 001 025, respectivamente, ubicados en las parroquias Jipijapa e Ñaquito, respectivamente, de este cantón.

De acuerdo con los informes emitidos por la administración zonal correspondiente, se determina que de los predios Nos. 235095, 235156 y 26230, los dos primeros forman parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentran individualizados con su respectiva alícuota; y el tercero es un inmueble individualizado que según escritura tiene una superficie menor al lote mínimo determinado para la zonificación A21 (A608-50), y por consiguiente no es susceptible de partición.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición de los predios Nos. 235095, 235156 y 26230, por cuanto los dos primeros constituyen bienes declarados bajo el régimen de propiedad horizontal y el tercero no cumple con el lote mínimo de la zonificación, 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. 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 Nos. 26230, 235095 y 235156, claves catastrales Nros. 11506 14 011, 11006 05 001 001 013 004, 11006 05 001 001 001 025, respectivamente, ubicados en las parroquias Jipijapa e Iñaquito, respectivamente, 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 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