



COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-CUS-2021-068

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 del predio No. 416600, clave catastral Nro. 13203 01 007 001 002 002, solicitada por el señor Víctor Hugo Tello Arteaga con su abogado patrocinador, Dr. Mauro Álvarez, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1. Mediante solicitud ingresada en la Secretaría General del Concejo el 21 de abril de 2021, el doctor Mauro Álvarez, abogado patrocinador del señor Víctor Hugo Tello Arteaga, solicitó la elaboración del informe de factibilidad de partición del predio No. 416600, ubicado en la parroquia Cotocollao.

2.2.- Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-1785-O de 12 de mayo de 2021, la Secretaría General del Concejo solicitó a la Administración Zonal La Delicia, remita el informe legal correspondiente para análisis de la comisión.

2.3.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2021-2153-O de 31 de mayo de 2021, la Administración Zonal La Delicia, 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-2021-2647-O de 06 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 Nros. GADDMQ-PM-2021-2792-O de 20 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. 118 de 15 de noviembre de 2021, analizó el expediente relacionado con la partición del predio No.4166000, clave catastral Nro. 13203 01 007 001 002 002, solicitada por el señor Víctor Hugo Tello Arteaga con su abogado patrocinador, Dr. Mauro Álvarez.



3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante Informe Técnico No. 031-UZGT-2021, el arquitecto Galo Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal La Delicia, señala:

"(...) El predio 416600, se encuentra declarado bajo el régimen de PROPIEDAD HORIZONTAL, con alícuota 12.92%, por lo cual los datos de zonificación son válidos para todo el lote que conforma el condominio. La zonificación asignada es A10 (A604-50), que corresponde a un lote mínimo de 600 m² y frente mínimo de 15 m.

*En ese contexto me permito informar que el predio N°416600, **NO ES FACTIBLE** de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote y frente mínimo."*

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante memorando Nro. AZLD-DJ-2021-92 de 28 de mayo de 2021, el doctor Byron Flores López, Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia, señala:

*"(...) esta Dirección emite criterio jurídico **DESFAVORABLE** por cuanto el predio No.- 416600 no es factible de partición al estar declarado en propiedad horizontal y por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo"*

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2792-O de 20 de septiembre de 2021, la Abg. María Cristina Kronfle, Subprocurador 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 al predio Nro. 416600, ubicado en la parroquia El Condado, con zonificación A10 (A604-50). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal La Delicia el inmueble forma parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra debidamente individualizado con su respectiva alícuota.

*A partir de los informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia; y, de la normativa, anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, respecto de la partición del predio No. 416600, por cuanto constituye 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. 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, 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 doctor Mauro Álvarez, abogado patrocinador del señor Víctor Hugo Tello Arteaga”.

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 No. 416600, clave catastral Nro. 13203 01 007 001 002 002, ubicado en la parroquia El Condado, de este cantón.

De acuerdo con los informes emitidos por la administración zonal correspondiente, se determina que el predio constituye un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y se encuentra debidamente individualizado con su respectiva alícuota.



La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición del predio por cuanto, constituye un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es factible de subdivisión.

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. 118 de 15 de noviembre 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 del predio No. 416600, clave catastral Nro. 13203 01 007 001 002 002, ubicado en la parroquia El Condado, de este cantón; debido a que constituye un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es factible de subdivisión, en estas condiciones no cumple 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 15 de noviembre de 2021, el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

Mónica Sandoval C.

Concejala Mónica Sandoval

Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo



Concejal René Bedón
Miembro de la Comisión

Concejal Eduardo Del Pozo
Miembro de la Comisión

Concejal Juan Carlos Fiallo
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. 115 ordinaria de 15 de noviembre de 2021, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Mónica Sandoval, René Bedón, Eduardo Del Pozo, Juan Carlos Fiallo, total cuatro votos (04); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: Fernando Morales, total uno (01).

Quito D.M., 15 de noviembre de 2021.

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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