



COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-CUS-2021-081

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 de los predios Nos. 1248484 y 1248974, claves catastrales Nros. 33205 03 001 001 001 008 y 33205 03 001 009 001 007, solicitada por el señor Luis Antonio Narváez Bermejo, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1. Mediante solicitud de 11 de febrero de 2021, el señor Luis Antonio Narváez Bermejo, solicitó al Concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo lo siguiente:

"(...) conforme a lo dispuesto por el Art.473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, un informe de Factibilidad de Subdivisión de mi propiedad Nro. 1248484. dirección CASA A SIETE, Alícuota parcial y total 0.403836891%; local la SIETE, área cubierta, Alícuota Parcial 0.102794845%, área descubierta o abierta. Alícuota parcial 0.044054934%, alícuota total 0.146849779%; que forma parte del Conjunto Parque Residencial Terranova MZ 1, construido en el lote de terreno Nro.9, Manzana 1, del fraccionamiento autorizado, situado en la PARROQUIA CHILLOGALLO de esta ciudad de Quito de la Provincia de Pichincha."
(sic)

2.2.- Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-0629-O, de 23 de febrero de 2021, la Secretaría General del Concejo solicitó a la Administración Zonal Quitumbe, remita el informe legal correspondiente para análisis de la comisión.

2.3.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZQ-2021-0735-O de 08 de marzo de 2021, la Administración Zonal Quitumbe, 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-2021-2570, de 02 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-2021-2687-O de 11 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. 119 de 22 de noviembre de 2021, analizó el expediente relacionado con la partición de los predios Nos. 1248484 y 1248974, claves catastrales Nros. 33205 03 001 001 001 008 y 33205 03 001 009 001 007, solicitada por el señor Luis Antonio Narváez Bermejo.

3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante informe técnico Nro. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-021, de 05 de marzo de 2021, la arquitecta Fátima López, Jefa de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, señala:

“(...) Revisado el sistema catastral se desprende que el señor NARVAEZ BERMEO LUIS ANTONIO, es propietario de dos alícuotas que corresponden a los predios:

- Predio Nro. 1248484 pertenece a una alícuota denominada casa 7, de 82.50 m2 de construcción.*
- Predio Nro. 1248974 pertenece a una alícuota de un local comercial de 21.00 m2 de construcción y a un patio abierto de 9 m2”*

“De lo anteriormente expuesto y en base a los informes de Regulación Metropolitana Nro. 739438 que corresponde al predio Nro. 1248484 y al Informe de regulación Metropolitana Nro. 739440 que corresponde al predio Nro. 1248974, de propiedad del señor NARVAEZ BERMEO LUIS ANTONIO se trata de dos alícuotas producto de una Declaratoria de Propiedad Horizontal, del proyecto Urbanístico “EL GARROCHA” ubicado en el en el sector Sin Nombre 17, Parroquia Turubamba, en el que el señor NARVAEZ BERMEO LUIS ANTONIO es propietario de una casa denominada 7 de 82.50 m2 de construcción que corresponde a una alícuota de 0.40383689 % y, de un local de 21 m2 de construcción y un área abierta de 9 m2 que corresponde a una alícuota de 0.14684977%.

Criterio Técnico: Al no tratarse de una subdivisión de un lote, no se puede dar cumplimiento al Artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD; se trata de un predio producto de un Proyecto declarado en Propiedad Horizontal, el cual debe respetar las Leyes y Reglamentos de Propiedad Horizontal, que para realizar cualquier tipo de modificación debe contar con la autorización mínima del 75% de copropietarios.



Conclusión: El predio Nro. 1248484 que corresponde a la casa 7; y el predio No. 1248974 que corresponde al local y patio, NO se pueden dividir”.

4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-0405-M de 08 de marzo de 2021, el Abg. Héctor Iván Barahona Rojas, Director Jurídico de la Administración Zonal Quitumbe, señala:

“(…) Sobre la base de los antecedentes expuestos, así como de la normativa jurídica invocada, toda vez que mediante el informe Técnico No. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-021, suscrito por la Arq. Fátima López, en su calidad de Jefa de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, ha concluido que: “El predio Nro. 1248484 que corresponde a la casa 7; y el predio No. 1248974 que corresponde al local y patio, NO se pueden dividir”; la Dirección de Asesoría Jurídica emite Informe legal DESFAVORABLE SOBRE LA FACTIBILIDAD DE FRACCIONAMIENTO DE LOS PREDIOS SIGNADOS CON EL NRO. 1248484 Y 1248974”.

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2687-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 Nos. 1248484 Y 1248974, ubicados en la parroquia Turubamba, sector Sin Nombre 17. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Quitumbe, los inmuebles forman parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentran debidamente individualizados con sus respectivas alícuotas.

*A partir de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Quitumbe; y, de la normativa, anteriormente expuestos, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, respecto de la partición de los predios No. 1248484 Y No. 1248974, 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 al señor Luis Narváez Bermejo”.

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 Nos. 1248484 y 1248974, claves catastrales Nros. 33205 03 001 001 008 y 33205 03 001 009 001 007, ubicados en la parroquia Turubamba, de este cantón.

De acuerdo con los informes emitidos por la administración zonal correspondiente se establece que los inmuebles forman parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentran debidamente individualizados con sus respectivas alícuotas.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición de los predios 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.

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. 119 de 22 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 de los predios Nos. 1248484 y 1248974, claves catastrales Nros. 33205 03 001 001 001 008 y 33205 03 001 009 001 007, ubicados en la parroquia Turubamba 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 22 de noviembre de 2021, el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.



Firmado electrónicamente por:
MONICA DEL CARMEN
SANDOVAL CAMPOVERDE

Concejala Mónica Sandoval
Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo



Firmado electrónicamente por:
EDUARDO HUSSEIN
DEL POZO FIERRO

Concejal Eduardo Del Pozo



Firmado electrónicamente por:
JUAN CARLOS
FERNANDO FIALLO
COBOS

Concejal Juan Carlos Fiallo



Miembro de la Comisión

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. 119 ordinaria de 22 de noviembre de 2021, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Mónica Sandoval, Eduardo Del Pozo, Juan Carlos Fiallo, total tres votos (03); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: René Bedón, Fernando Morales, total dos (02).

Quito D.M., 22 de noviembre de 2021.

Muy atentamente,



Firmado electrónicamente por:
**MARISELA
CALEÑO**

Marisela Caleño Quinte
**Delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano a la Comisión
de Uso de Suelo**