



COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-CUS-2021-082

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. 1246369, clave catastral Nro. 33010 03 001 007 001 005, solicitada por el Abg. Edison Ríos Bayas, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1. Mediante solicitud de 18 de mayo de 2021, el abogado Edison Ríos Bayas, solicitó a la Administración Zonal Quitumbe, se le confiera el informe técnico y legal sobre la factibilidad de partición del predio No. 1246369, el mismo que lo requiere para incorporarlo como prueba en el juicio de partición No. 17203-2021-02302 que se tramita en la Unidad Judicial Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito.

2.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZQ-2021-2275-O de 12 de julio de 2021, la Administración Zonal Quitumbe, 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-2021-4109-O, de 24 de septiembre de 2021, 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-2021-3152-O de 27 de octubre 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. 119 de 22 de noviembre de 2021, analizó el expediente relacionado con la partición del predio No. 1246369, clave catastral Nro. 33010 03 001 007 001 005, solicitada por el Abg. Edison Ríos Bayas.

3. INFORMES TÉCNICOS:



3.1. Mediante informe técnico Nro. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-057, de 01 de julio de 2021, la arquitecta Valeria Suárez, Jefa de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, señala:

“(…) La Unidad de Gestión Urbana una vez revisada la petición SOBRE FACTIBILIDAD DE PARTICIÓN Informa:

Según el Informe de Regulación Metropolitana Nro. 746765, al predio Nro. 1246369, clave catastral, 33010 03 001, catastrado a nombre del señor LLERENA CAJAS CARLOS; según este mismo Informe de Regulación Metropolitana Nro. 746765, el predio Nro. 1246369 se encuentra en Propiedad Horizontal, correspondiéndole el porcentaje de 0.333230 % de alícuota.

Con estos antecedentes la Unidad de Gestión Urbana indica que el predio Nro. 1246369, clave catastral 33010 03 001, no cumple con los parámetros mínimos de habilitación vigentes para poder subdividirse, según Informe de Regulación Metropolitana (IRM) Nro. 746765.

CONCLUSIÓN:

*Se emite un criterio técnico **DESFAVORABLE** ya que el predio No. 1246369 se encuentra en propiedad horizontal”.*

4. INFORMES LEGALES:

4.1. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-1264-M, de 09 de julio 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-2021-057**: “La Unidad de Gestión Urbana una vez revisada la petición SOBRE FACTIBILIDAD DE PARTICIÓN Informa: Según el Informe de Regulación Metropolitana Nro. 746765, al predio Nro. 1246369, clave catastral, 33010 03 001, catastrado a nombre del señor LLERENA CAJAS CARLOS; según este mismo Informe de Regulación Metropolitana Nro. 746765, el predio Nro. 1246369 se encuentra en Propiedad Horizontal, correspondiéndole el porcentaje de 0.333230 % de alícuota. Con estos antecedentes la Unidad de Gestión Urbana indica que el predio Nro. 1246369, clave catastral 33010 03 001, no cumple con los parámetros mínimos de habilitación vigentes para poder subdividirse, según Informe de Regulación Metropolitana (IRM) Nro. 746765.”; y, “Se emite un criterio técnico **DESFAVORABLE** ya que el predio No. 1246369 se encuentra en propiedad horizontal.”, la Dirección de Asesoría Jurídica emite Informe legal **DESFAVORABLE** sobre la factibilidad de fraccionamiento del predio signado con el No. 1246369”.*



4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3152-O de 27 de octubre de 2021, la Dra. Verónica Elizabeth Cáceres Barrera, Subprocuradora de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelos, Subrogante, 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 No. 1246369, ubicado en la parroquia Guamaní. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Quitumbe, el inmueble forma parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra debidamente individualizado con su respectiva alícuota.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Quitumbe; y, de la normativa, anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 1246369, ubicado en la parroquia Guamaní, por cuanto constituye alícuota de 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.

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 abogado Edison Ríos Bayas".

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. 1246369, clave catastral Nro. 33010 03 001 007 001 005, ubicado en la parroquia Guamaní, de este cantón.

De acuerdo con los informes emitidos por la administración zonal correspondiente se establece que el inmueble forma parte de 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 alícuota de 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.

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 del predio No. 1246369, clave catastral Nro. 33010 03 001 007 001 005, ubicado en la parroquia Guamaní de este cantón; debido a que 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 22 de noviembre de 2021, el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

Concejala Mónica Sandoval
Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo

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. 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,

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