



COMISIÓN DE USO DE SUELO  
EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-CUS-2020-008

**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 del predio Nro. 185907, solicitada por el Dr. William Rodrigo Llerena Robles, Secretario Titular de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

**2. ANTECEDENTES:**

2.1.- Mediante oficio de 00867-2019 de 07 de mayo de 2019 el Dr. William Rodrigo Llerena Robles, Secretario Titular de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, solicita a la Administración Zonal La Delicia remita el informe de factibilidad de partición en relación al bien inmueble objeto de este proceso.

2.2.- Mediante memorandos Nos. UGT-2019-113 de 06 de agosto de 2019 y DJ-2019-610 de 02 de septiembre de 2019, la Administración de la Zona La Delicia remite los informes técnico y legal correspondientes para conocimiento de la Comisión.

2.3.- Por disposición del presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-1504-O de 26 de septiembre de 2019, se solicita a la Procuraduría Metropolitana, remita el informe legal correspondiente para análisis de la Comisión.

2.4.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0158-O de 17 de diciembre de 2019, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano remite el informe solicitado para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.5.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión Nro. 026 ordinaria realizada el lunes 13 de enero de 2020, analizó el expediente relacionado con la partición del predio Nro. 185907, de acuerdo a lo solicitado por el Dr. William Rodrigo Llerena Robles, Secretario Titular de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito.

**3. INFORMES TÉCNICOS:**

3.1. Mediante memorando Nro. UGT-2019-113 de 06 de agosto de 2019, el Arq. Galo Cruz, Director de Gestión de Territorio de la Administración Zonal La Delicia, emite su informe técnico, el mismo que en la parte pertinente señala:

7  
M.F.B. [Signature]

*"(...) Revisado el Informe de Regulación Metropolitana (IRM), el predio 185907, consta catastrado como UNIPROPIEDAD, con un área de escritura de 657.00 m2, Zonificación A8 (A603-35), que corresponde un LOTE MINIMO de 600.00 m2.*

*En ese contexto me permito informar que el predio N° 185907 NO ES FACTIBLE de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo. En base a esto se envía el expediente a fin de que la Dirección Jurídica de esta administración emita el correspondiente informe Legal conforme a derecho corresponda. (...)"*

#### **4. INFORMES LEGALES:**

4.1.- Mediante memorando Nro. DJ-2019-610 de 02 de septiembre de 2019, el Dr. Byron Flores, Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia, emite su criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente señala:

*"(...) 1.- De conformidad al Informe de Regulación Metropolitana IRM, al Predio No. 185907 objeto de la consulta, le rige la zonificación A8 (A603-35), lote mínimo 600m2, frente mínimo 15m, con forma de ocupación (A) Aislada, Uso de suelo ( RU2) Residencial Urbano 2.*

*2.- De conformidad a la información que consta del documento que estamos citando IRM, el lote objeto de la consulta tendría 657,00m2 según datos de escritura, por lo que al tener la zonificación que le rige lote mínimo de 600m2, no es factible que en el mismo se realice un proyecto de subdivisión de lotes; particular que, es ratificado por la Dirección de Gestión del Territorio Zonal con Memorando UGT-2019-113 de 06 de agosto del 2019, que en lo más relevante manifiesta: "(...) me permito informar que el predio No. 185907 NO ES FACTIBLE de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo (...)"*

*Por las consideraciones expuestas esta Dirección emite Criterio Jurídico Desfavorable por cuanto no es factible de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo requerido, razón por la cual no tendría sentido realizar ningún trámite administrativo, ni b scar del Concejo Metropolitano el informe favorable que dispone el art. 473 del COOT D, lo recomendable en este caso sería la transferencia de dominio. (...)"*

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAU0S-2019-0158-0 de 17 de diciembre de 2019, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Sub Procurador Metropolitano, emite su criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente señala:

*"(...) Análisis y criterio jurídico*

*1. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 185907, ubicado en la parroquia San Antonio, con zonificación A8 (A603-35). De acuerdo con la normativa citada, y los informes de la Administración Zona La Delicia, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 m2.,*



requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 657,00 m<sup>2</sup>.

2. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia y, de la normativa, anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 185907, ubicado en barrio/sector Los Shyris, parroquia San Antonio, en razón de que no puede cumplir con los requisitos y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote y frente mínimo, necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.
3. 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.
4. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al Dr. William Rodrigo Llerena Robles, Secretario Titular de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha. (...)"

#### 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:*

*WBR*  
*907*

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. 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 IV.1.70, 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 Nro. 185907, ubicado en la parroquia de San Antonio, sector Los Shyris este cantón.

De acuerdo con los informes emitidos por la Administración Zonal correspondiente, se determina que el lote mínimo para subdivisión establecido en la normativa para el sector, no se cumple en el presente caso.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición del predio, en razón de que no se cumple el requisito previsto en el régimen jurídico vigente en lo referente al lote mínimo necesario 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:

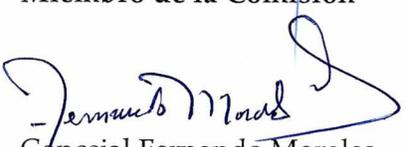
La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión Nro. 026 ordinaria realizada el 13 de enero de 2020, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente respecto a la procedencia o no de la subdivisión del predio; y con fundamento en los artículos 57 literales a) y x); 87 literal a) y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; IV.1.70, numeral 5 del Código Municipal, resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano autorice la partición judicial del predio Nro. 185907, ubicado en la parroquia San Antonio, sector Los Shyris de este cantón; debido a que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 657.00 m<sup>2</sup>.

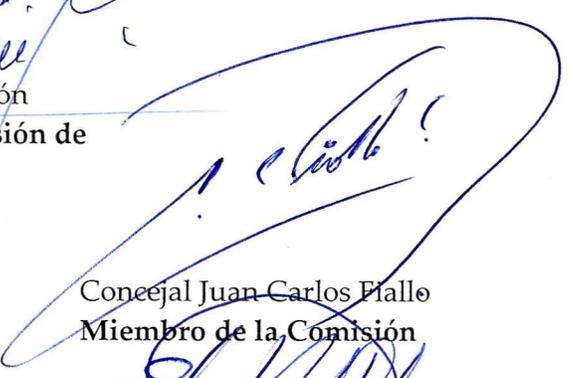
## SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 13 de enero de 2020 el Informe de la Comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

  
Concejal Rene Bedón  
Presidente de la Comisión de  
Uso de Suelo

  
Concejal Mario Granda  
Miembro de la Comisión

  
Concejal Fernando Morales  
Miembro de la Comisión

  
Concejal Juan Carlos Fiallo  
Miembro de la Comisión

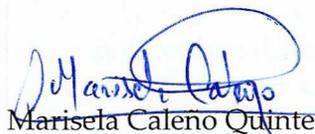
  
Concejal Eduardo Del Pozo  
Miembro de la Comisión

## 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. 26 - ordinaria realizada el día lunes 13 de enero de 2020, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Eduardo Del Pozo, Mario Granda, Juan Carlos Fiallo, Fernando Morales, total cinco votos (05); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: total cero (00).

Quito D.M., 13 de enero de 2020

Muy atentamente,



Marisela Caleno Quinte

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

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito		
Registro firma informes - entrega de expediente		
Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución
René Bedón	20/01/2020	22/01/2020
Mario Granda	22/01/2020	22/01/2020
Juan Carlos Fiallo	22/01/2020	22/01/2020
Fernando Morales	22/01/2020	28/01/2020
Eduardo Del Pozo	28/01/2020	