



**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
EJE TERRITORIAL**

**Informe Nro. IC-CUS-2020-027**

**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 Nros. 304869 y 304884, claves catastrales Nros. 13910-13-019 y 13910-12-008, solicitada por el Sr. Luis Aurelio Jiménez Villamarín con su abogado patrocinador Dr. Luis Alfredo Duchi Jarrín, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

**2. ANTECEDENTES:**

2.1.- Mediante oficio sin número y sin fecha, el señor Luis Aurelio Jiménez Villamarín, solicitó al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, la elaboración del informe de factibilidad de partición de las propiedades que adquirió dentro de la sociedad conyugal formada entre el compareciente y la señora Cristina Herenia Angamarca Morocho, inmuebles que están descritos con los números de predio 304869 y 304884, a fin de presentar como documento habilitante para el juicio de partición que presentará en la Unidad Judicial.

2.2.- Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-1683-O de 18 de octubre de 2019, se solicitó a la Administración Zonal La Delicia, remita los informes técnico y legal correspondientes, para análisis de la comisión.

2.3.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2020-0039-O de 06 de enero de 2020, la doctora María Eugenia Pinos, Administradora Zonal La Delicia, remitió los informes técnico y legal, 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-2020-0268-O de 20 de enero de 2020, se solicitó a la Procuraduría Metropolitana, remita el informe legal correspondiente para análisis de la comisión.

2.5.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0088-O de 10 de marzo de 2020, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano remitió el informe solicitado para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.



2.6.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión Nro. 033 ordinaria de 23 de marzo de 2020, analizó el expediente relacionado con la partición de los predios Nros. 304869 y 304884, de acuerdo a lo solicitado por el Sr. Luis Aurelio Jiménez Villamarín con su abogado patrocinador Dr. Luis Alfredo Duchi Jarrín.

### **3. INFORMES TÉCNICOS:**

3.1. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DGT-2019-0406-M de 17 de diciembre de 2019, el Ing. Eddy Ramiro González Mora, Director de Gestión de Territorio de la Administración Zonal La Delicia, emitió su informe técnico el mismo que en la parte pertinente señala:

*“(...) los predios 304869 y 304884 NO SON FACTIBLES de partición por no cumplir con las regulaciones establecidas para esa zonificación (...)”.*

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

4.1.- Mediante memorando Nro. AZLD-DJ-2020-007 de 02 de enero de 2020, el Dr. Byron Flores, Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia emite su informe legal, el mismo que en la parte pertinente señala:

*“(...) esta Dirección emite criterio jurídico DESFAVORABLE por cuanto no es factible su fraccionamiento por no cumplir con la zonificación respecto al lote mínimo, más si la propuesta no implica dividir o fraccionar el bien inmueble (compra-venta, remate, etc.), no tendrá sentido realizar ningún trámite Administrativo, más que el de transferencia de dominio, ni buscar del Concejo Metropolitano el informe que dispone el Art. 473 del COOTAD.”*

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-008-O de 10 de marzo de 2020, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano, emitió su criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente señala:

#### **“ Análisis y criterio jurídico**

*1. Del análisis del expediente administrativo, se establece que el presente trámite se refiere a la partición de los predios 304869 y 304884, ubicados en Carcelén Bajo, ambos con zonificación D3 (D203-80). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal La Delicia, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector donde se hallan ubicados los referidos inmuebles, es de 200m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, puesto que cada uno de los predios citados anteriormente (304869 y 304884) tienen una superficie, según escritura, de 170.00 m<sup>2</sup>, por lo que no cabe la partición de los mismos.*



1. En virtud de los informes técnicos y legal de las Administraciones 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 de los predios 304869 y 304884, en razón de que no pueden cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable.

1. 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.

1. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al señor Luis Aurelio Jiménez Villamarín (...)"

## 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 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 a los predios Nros. 304869 y 304884, ubicados en la parroquia Carcelén de 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 puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a 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. 033 ordinaria de 23 de marzo 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 87 literales a) y v), 326, 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, IV.1.70, numeral 5 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano autorice la partición los predios Nros. 304869 y 304884, claves catastrales Nros. 13910-13-019 y 13910-12-008, ubicados en la parroquia Carcelén de este cantón; debido a que el lote mínimo para subdivisión en el sector donde se hallan ubicados los referidos inmuebles es de 200m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, puesto que cada uno de los predios citados anteriormente tienen una superficie, según escritura, de 170.00 m<sup>2</sup>., por lo que no cabe la partición de los mismos; por lo tanto, no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo, necesario 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 23 de marzo de 2020 el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

Concejal René Bedón  
**Presidente de la Comisión de  
Uso de Suelo**



Concejal Mario Granda  
**Miembro de la Comisión**

Concejal Juan Carlos Fiallo  
**Miembro de la Comisión**

Concejal Fernando Morales  
**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. 033 ordinaria de 23 de marzo de 2020, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Juan Carlos Fiallo, Mario Granda, Fernando Morales, total cuatro votos (04); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: Eduardo Del Pozo: total uno (01).

Quito D.M., 23 de marzo de 2020

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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