



**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
EJE TERRITORIAL**

**Informe Nro. IC-CUS-2020-045**

**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 extrajudicial de predio Nro. 83781, clave catastral Nro. 31004 18 001 000 000 000, solicitada por el Sr. Jorge Hernán Layedra Silva, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

**2. ANTECEDENTES:**

2.1.- Mediante oficio sin número de 13 de febrero de 2020, el señor Jorge Hernán Layedra Silva, solicita que de conformidad con lo que determina el artículo 473 del COOTAD, se emita informe de factibilidad de partición del predio Nro. 83781 de su propiedad.

2.2.- Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-0862-O de 21 de febrero de 2020, se solicitó a la Administración Zonal Eloy Alfaro, remita los informes técnico y legal correspondientes, para análisis de la comisión.

2.3.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2020-0795-O de 24 de marzo de 2020 la Abg. Lida García, Administradora Zonal Eloy Alfaro, 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-2020-1407-O de 16 de abril 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-2020-0159-O de 08 de junio 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 ordinaria Nro. 047 de 06 de julio de 2020, analizó el expediente relacionado con la partición extrajudicial del predio Nro. 83781, de acuerdo a lo solicitado por el Sr. Jorge Hernán Layedra Silva.



### 3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0060-M de 04 de marzo de 2020, el Arq. Roberth Bustamante, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala:

*“(... ) el predio en mención, no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MINIMAS ESTABLECIDAS, mismo que el predio No. 83781 es un lote de 299.00m<sup>2</sup> y cuya área mínima es de 300m<sup>2</sup>, el cual debería ser un lote de 600.00m<sup>2</sup> para poder subdividir; en conclusión NO es factible realizar el fraccionamiento de dicho predio”.*

### 4. INFORMES LEGALES:

4.1. Mediante informe legal Nro. 102-DJ-2020 de 12 de marzo de 2020, el Dr. Diego Albán, Director Jurídico de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala:

*“(... ) en consideración al(sic) Informe Técnico, menciona: “(... ) no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las AREAS MINIMAS ESTABLECIDAS, mismo que el predio No. 83781 es un lote de 299.00m<sup>2</sup> y cuya área mínima es de 300m<sup>2</sup>, el cual debería ser un lote de 600.00m<sup>2</sup> para poder subdividir (...)”, de la propiedad del señor LEYEDRA SILVA JORGE HERNAN, esta Dirección Jurídica, emite el informe Legal desfavorable de fraccionamiento, el requerimiento debe ser conocida, analizada y resuelta por la Comisión del Concejo Metropolitano, conforme manda el artículo 473 del Código, Orgánico de Organización, Territorial y Autonomía”.*

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0159-O de 08 de junio 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

*De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 83781, ubicado en la parroquia San Bartolo, con Zonificación D5 (D304-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 83781 tiene una superficie de 299.00 m<sup>2</sup>.*

*En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro; 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. 83781, ubicado en la parroquia San Bartolo, en razón de que no puede cumplir con los requisitos y presupuesto material previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente*



*a lote mínimo, necesario 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 señor Jorge Hernán Layedra Silva”.*

## **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.”*

*“Art. 266.- Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. (...)*

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala:

*“Art. 7.- **Facultad normativa.**- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial (...)*”

*“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, señala:

**“Art. I.1.1.- Definición y función.** - *Las comisiones del Concejo Metropolitano son órganos asesores del Cuerpo Edilicio, conformados por concejales y concejales metropolitanos, cuya principal función consiste en emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas puestos en su conocimiento.*”





*“Art. I.1.16.- Deberes y atribuciones de las comisiones.- Las comisiones permanentes tienen los siguientes deberes y atribuciones de acuerdo con la naturaleza específica de sus funciones:*

*a. Emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas propuestos en su conocimiento. “*

*“Art. IV.1.70.- Proyectos de Subdivisión.-*

*5. 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. 83781, ubicado en la parroquia San Bartolo de este cantón.

De acuerdo con los informes emitidos por la administración zonal correspondiente, se determina el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 83781 tiene una superficie de 299.00 m<sup>2</sup>.

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 ordinaria Nro. 047 de 06 de julio 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 extrajudicial del predio Nro.



83781, clave catastral Nro. 31004 18 001 000 000 000, ubicado en la parroquia San Bartolo de este cantón; debido a 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.

#### SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 06 de julio de 2020 el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

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



Firmado electrónicamente por:  
**EDUARDO HUSSEIN  
DEL POZO FIERRO**

Concejal Eduardo Del Pozo  
**Miembro de la Comisión**

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

Concejal Mario Granda  
**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 ordinaria Nro. 047 de 06 de julio de 2020, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Eduardo Del Pozo, Juan Carlos Fiallo, Mario Granda, 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., 06 de julio de 2020

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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