



**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
EJE TERRITORIAL**

**Informe Nro. IC-CUS-2020-046**

**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. 690601 y 271658, claves catastrales Nros. 13405 05 001 001 001 005 y 13613 13 020 001 001 001, respectivamente, solicitada por el Sr. Jorge Fernando Jijón Pérez, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

**2. ANTECEDENTES:**

2.1.- Mediante oficio s/n de 19 de noviembre de 2019, el señor Jorge Fernando Jijón Pérez, solicita al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se le extienda un informe de factibilidad de fraccionamiento o negativa, a fin de dar cumplimiento a la disposición judicial emitida por la señora Jueza de la Unidad Judicial Tercera de la Familia, Mujer y Adolescencia, respecto de los inmuebles signados con los Nros. 690601 y 271658, respectivamente.

2.2.- Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2019-2348-O de 02 de diciembre de 2019, se solicitó a las Administraciones Zonales La Delicia y Calderón, remita los informes técnicos y legales correspondientes, para análisis de la comisión.

2.3.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZCA-2019-2332-0 de 24 de diciembre de 2019 la Abg. Johana Patricia Castellanos, Administradora Zonal Calderón, remitió los informes técnico y legal, para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.4.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2020-0036-0 de 04 de enero de 2020 la Mgs. María Eugenia Pinos, Administradora Zonal La Delicia, remitió los informes técnico y legal, para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.5.- Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2020-0445-O de 30 de enero de 2020, se solicitó a la Procuraduría Metropolitana, remita el informe legal correspondiente para análisis de la comisión.

2.6.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0067-O de 20 de febrero de 2020, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano, remitió el informe solicitado para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.



2.7.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 047 de 06 de julio de 2020, analizó el expediente relacionado con la partición judicial de los predios Nros. 690601 y 271658, de acuerdo a lo solicitado por el Sr. Jorge Fernando Jijón Pérez.

### 3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante informe técnico Nro. AZCA\_DGT-2019-002 de 13 de diciembre de 2019, la Ing. Cristina Izquierdo, de la Dirección de Gestión Territorial de la Administración Zonal Calderón, señala:

*“ Del análisis técnico se desprende que, el fraccionamiento del predio No. 271658, no Cumple con los datos establecidos en la zonificación vigente, el lote mínimo es de 200 m2 y las dimensiones del predio de acuerdo a las escrituras es de 205 m2, al igual que el frente mínimo es de 10 m y el existente es de 9.15 m, en razón de lo expuesto se emite Informe Técnico Desfavorable”.*

3.2. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DGT-2019-0408-M de 18 de diciembre de 2019, el Ing. Eddy Gonzalez, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal La Delicia, señala:

*“(…) los predios (sic) N° 690601 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 informe legal Nro. 053-2019-DJ de 23 de diciembre de 2019, la Dra. Mercedes Bravo, Directora Jurídica de la Administración Zonal Calderón, señala:

*“(… ) esta Dirección Jurídica acogiendo el informe técnico de la Directora de Territorio Administración Zonal Calderón, en el que especifica que el área objeto de la demanda no es susceptible de subdivisión; y, el pronunciamiento de Procuraduría Metropolitana constante en Oficio 2950-2010 de 31 de octubre del 2011, emite Informe Legal Desfavorable para la regularización a través de un fraccionamiento de la superficie que a futuro se pretendía adquirir por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, causa que actualmente se encuentra ARCHIVADA, de conformidad a providencia de viernes 22 de noviembre del 2019, las 11h57, subida al Sistema del Consejo de la Judicatura de Pichincha”.*

4.2. Mediante memorando Nro. AZLD-DJ-2020-002 de 02 de enero de 2020, el Dr. Byron Flores, Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia, 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. "*

4.3.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0067-O de 20 de febrero 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, se establece que el presente trámite se refiere a los predios No. 690601 y 271658. Con relación al predio No. 690601, ubicado en la parroquia de Carcelén, con zonificación A10 (A604-50), de acuerdo con los informes de la Administración Zonal La Delicia, se establece que el predio forma parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra debidamente individualizado con su respectiva alícuota.*

*Con relación al predio No. 271658, con zonificación D3 (D203-80), de acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Calderón, el lote mínimo establecido para el sector es de 200 m<sup>2</sup>, mientras que las dimensiones del predio de acuerdo a las escrituras, son de 205 m<sup>2</sup>.*

1. *En virtud de los informes técnicos y legal de las Administraciones Zonal La Delicia y Calderón 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 No. 690601 y 271658, por cuanto no pueden cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, ya que en el primer caso, el predio No. 690601 no es susceptible de subdivisión porque forma parte de una propiedad horizontal; y, respecto al segundo caso, el predio No. 271658 no cumple con el lote mínimo necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.*

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 art. 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 Jorge Fernando Jijón Pérez.”.

#### 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 a los predios Nros. 690601 y 271658, ubicados en las parroquias Carcelén y Calderón de este cantón, respectivamente.

De acuerdo con los informes emitidos por la Administración Zonal La Delicia se establece que el predio forma parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra debidamente individualizado con su respectiva alícuota.

De acuerdo con los informes emitidos por la Administración Zonal Calderón se determina que el lote mínimo establecido para el sector es de 200 m<sup>2</sup>, mientras que las dimensiones del predio de acuerdo a las escrituras, son de 205 m<sup>2</sup>.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición del predio, en razón de que no pueden cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, ya que en el primer caso, el predio Nro. 690601 no es susceptible de subdivisión porque forma parte de una propiedad horizontal; y, respecto al segundo caso, el predio Nro. 271658 no cumple con el 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 judicial de los predios Nros. 690601 y 271658, claves catastrales Nros. 13405 05 001 001 001 005 y 13613 13 020 001 001 001, ubicados en las parroquias Carcelén y Calderón de este cantón, respectivamente; debido a que no pueden cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, ya que el predio Nro. 690601 no es susceptible de subdivisión



porque forma parte de una propiedad horizontal; y, el predio Nro. 271658 no cumple con el 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**