



COMISIÓN DE USO DE SUELO  
EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-CUS-2020-015

**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 Nro. 76866, clave catastral anterior Nro. 30704-01-001, solicitada por la Sra. Blanca E. Rosero Merizalde con su abogado patrocinador, Dr. Víctor Rafael Montalvo Solórzano, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

**2. ANTECEDENTES:**

2.1.- Mediante oficio Nro. 060-2018-MSVR, de 15 de julio de 2019, la Sra. Blanca E. Rosero Merizalde con su abogado patrocinador, Dr. Víctor Rafael Montalvo Solórzano, solicita: *"EN VIRTUD DE LO DISPUESTO EN EL ART. 473 DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, SOLICITO EL INFORME SOBRE FACTIBILIDAD DE PARTICIÓN del lote de terreno número CUARENTA Y UNO (41), de la Urbanización "Hermano Miguel", situado en la parroquia La Magdalena, cantón Quito, provincia de Pichincha, que consta a nombre de: MESIAS FILADELFO ROSERO GARNICA, predio No. 76866, Geo clave: 17010580014411218, Clave catastral anterior: 3070401001000000000, y, más características obrantes del informe de regulación metropolitana, cédula catastral e impuesto predial"*.

2.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2019-0132-O de 12 de septiembre de 2019, la Abg. Lida García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, remite los informes técnico y legal, 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-2019-1554-O de 01 de octubre de 2019, se solicita a la Procuraduría Metropolitana, remita el informe legal correspondiente para análisis de la Comisión.

2.5.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0100-O de 16 de noviembre de 2019, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador de Suelos remite el informe solicitado para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.5.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión Nro. 029 ordinaria de 03 de febrero, reinstalada el 10 de febrero de 2020, analizó el expediente relacionado con la partición del predio Nro. 76866, de acuerdo a lo solicitado por la Sra. Blanca E. Rosero Merizalde con su abogado patrocinador, Dr. Víctor Rafael Montalvo Solórzano.

**3. INFORMES TÉCNICOS:**

3.1. Mediante memorando Nro. AZEA-UGU-2019-111 de 31 de julio de 2019, el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, emite su informe técnico el mismo que en la parte pertinente señala:

***“(...) CONCLUSION***

*Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **NO cumple con las ÁREAS MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA**, por tanto será el concejo metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir.”*

**4. INFORMES LEGALES:**

4.1.- Mediante memorando Nro. 287-DJ-2019 de 30 de agosto de 2019, el Abg. Oscar Jumbo, Director Jurídico (E) de la Administración Zonal Eloy Alfaro, emite su informe jurídico el mismo que en la parte pertinente señala:

1. *“(...) con sustento en el Informe Técnico No. AZEA-UGU-2019-111, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que en el presente caso **NO es factible la subdivisión del predio**, esta Dirección Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial y Extrajudicial del inmueble signado con el Predio 76866, Clave Catastral 30704 01 001, ubicado en la parroquia La Magdalena, barrio Atahualpa, cantón Quito”.*

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2019-0100-O de 16 de noviembre de 2019, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador de Suelos, 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. 76866, ubicado en la Urbanización Hermano Miguel de la parroquia La Magdalena de este Distrito, con zonificación (D304-80). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se determina 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 tiene una superficie de 199,62m<sup>2</sup>.*

1. *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. 76866, ubicado en la Urbanización Hermano Miguel de la parroquia La Magdalena de este Distrito, 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.*

2. *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.*

*3. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la señora Blanca Elizabeth Rosero Merizalde."*

## 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. 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. 76866, ubicado en la parroquia La Magdalena 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. 029 ordinaria de 03 de febrero de 2020, reinstalada el 10 de febrero 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), 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; 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 del predio Nro. 76866, clave catastral anterior Nro. 30704-01-001, ubicado en la parroquia La Magdalena de este cantón; debido a que el lote mínimo



para subdivisión en el sector es de 300,00 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 199,62m<sup>2</sup>.; 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.

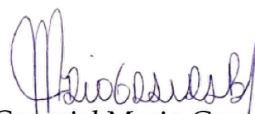
#### SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 10 de febrero de 2020 el informe de la Comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.



Firmado electrónicamente por:  
EDUARDO HUSSEIN  
DEL POZO FIERRO

Concejal Eduardo Del Pozo  
Vicepresidente de la Comisión de  
Uso de Suelo

  
Concejal Mario Granda  
Miembro de la Comisión

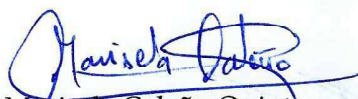
  
Concejal Víctor De La Cadena  
Miembro de la Comisión

### **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. 029 ordinaria de 03 de febrero, reinstalada el 10 de febrero de 2020, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Eduardo Del Pozo, Mario Granda, Víctor De La Cadena, total tres votos (03); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: René Bedón, Juan Carlos Fiallo: total dos (02).

Quito D.M., 10 de febrero de 2020

Muy atentamente,



Marisela Caleño 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
Eduardo Del Pozo		
Mario Granda		
Víctor De La Cadena		