



**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
EJE TERRITORIAL**

**Informe Nro. IC-CUS-2020-063**

**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. 593222, clave catastral Nro. 31108 27 013 000 000 000, solicitada por la señora Elsa Irene Castro Zea, con su abogado patrocinador, Dr. Mario Báez Mafla, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

**2. ANTECEDENTES:**

2.1.- Mediante oficio s/n, de fecha 19 de junio de 2019, dirigido a la Administradora Zonal Eloy Alfaro, la señora Elsa Irene Castro Zea, con su abogado patrocinador, Dr. Mario Báez Mafla, haciendo referencia al juicio Nro. 17203-2019-04518, solicitó un informe técnico que determine la posibilidad de que el predio Nro. 593222 pueda ser objeto de partición de conformidad a lo dispuesto en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

2.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2020-1843-O de 25 de septiembre de 2020, la Abg. Lida Justine García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, remitió 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-2020-3467-O de 07 de octubre de 2020, se solicitó a la Procuraduría Metropolitana, remita el informe legal correspondiente para análisis de la comisión.

2.4.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0290-O de 18 de noviembre de 2020, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano remitió el informe solicitado para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.5.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 067 de 23 de noviembre de 2020, analizó el expediente relacionado con la partición judicial del predio Nro. 593222, clave catastral Nro. 31108 27 013 000 000 000, de acuerdo a lo solicitado por la señora Elsa Irene Castro Zea, con su abogado patrocinador, Dr. Mario Báez Mafla.

**3. INFORMES TÉCNICOS:**

3.1. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0118-M de 16 de septiembre de 2020, el Arq. Roberth Mauricio Bustamante Valarezo, responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala:



*“(...) 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. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0118-M de 21 de septiembre de 2020, la Dra. Silvia Lorena Gaibor, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro remite el Informe Legal Nro. 163-DJ-2020, que en la parte pertinente señala:

*“En virtud de los antecedentes, las bases legales señaladas y en consideración al Informe Técnico, indica: **“(...)NO cumple con las AREAS MINIMAS ESTABLECIDAS EN LA ORDENANZA**, por tanto será el concejo metropolitano quien dictamine el trámite correspondiente a seguir (...)”, de la propiedad de los señores **CARLOS LEONARDO SUAREZ BEDOYA** y **ELSA IRENE CASTRO ZEA**, 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-2020-0290-O de 18 de noviembre 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. 593222, ubicado en la parroquia La Mena, con zonificación D7 (D408-70). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 400 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio Nro. 593222 tiene un área de 420 m<sup>2</sup>.*

*En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro; y, de la normativa anteriormente expuesta, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 593222, ubicado en la parroquia La Mena, 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.*

*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 a la señora Elsa Irene Castro Zea”.*

4.3.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0297-O de 20 de noviembre de 2020, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano, como alcance al oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0290-O, de 18 de noviembre de 2020, señala:

*“(…) me permito realizar un alcance al mismo, para aclarar que en el título del acápite tercero, que se refiere a los informes técnico y legal, en lugar de “Administración Zonal Quitumbe” debe constar “Administración Zonal Eloy Alfaro.”*

## **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 al predio Nro. 593222, ubicado en la parroquia La Mena de este cantón.

De acuerdo con los informes emitidos por la Administración Zonal correspondiente, se determina que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 400 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio Nro. 593222 tiene un área de 420 m<sup>2</sup>.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición del predio, por cuanto 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. 067 de 23 de noviembre 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 del predio Nro. 593222, clave catastral Nro. 31108 27 013 000 000 000, ubicado en la parroquia La Mena de este cantón; debido a que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 400 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio Nro. 593222 tiene un área de 420 m<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 23 de noviembre 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

**Presidente de la Comisión de Uso de Suelo (E)**



Firmado electrónicamente por:  
**JUAN CARLOS  
FERNANDO FIALLO  
COBOS**

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 Nro. 067 ordinaria de 23 de noviembre de 2020, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Eduardo Del Pozo, Mario Granda, Juan Carlos Fiallo, total tres votos (03); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: René Bedón, Fernando Morales, total dos (02).

Quito D.M., 23 de noviembre de 2020

Muy atentamente,

Marisela Calaña Quinte

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



**Razón:** Siento por tal, que en sesión ordinaria Nro. 067 de la Comisión de Uso de Suelo realizada el 23 de noviembre de 2020, el hoy fallecido señor concejal Mario Granda Balarezo, emitió su voto favorable para que el Concejo Metropolitano conozca el informe de la Comisión de Uso de Suelo Nro. IC-CUS-2020-063, relacionado con la partición judicial del predio Nro. 593222, clave catastral Nro. 31108 27 013 000 000 000, ubicado en la parroquia La Mena de este cantón.

Quito, 20 de julio de 2021.

Atentamente,

DAMARIS PRISCILA ORTIZ PASUY  
Firmado digitalmente por DAMARIS PRISCILA ORTIZ PASUY  
Fecha: 2021.07.27 00:19:38 -05'00'

**Abg. Damaris Ortiz Pasuy**

**Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)**