



**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
EJE TERRITORIAL**

**Informe Nro. IC-CUS-2021-010**

**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 del predio Nro. 23477, clave catastral Nro. 30905 35 009 000 000 000, solicitada por la señora Cecilia Rocío García Paredes con su abogada patrocinadora, la Dra. Blanca Castillo Velasco, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

**2. ANTECEDENTES:**

2.1.- Mediante oficio sin número y sin fecha, la señora Cecilia Rocío García Paredes con su abogada patrocinadora, la Dra. Blanca Castillo Velasco, solicita que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 473 del COOTAD, se confiera el informe de factibilidad de partición de un inmueble.

2.3.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZEA-AZ-2020-1752-O de 16 de septiembre de 2020, la Abg. Lida Justinne García Arias, Administradora Zonal Eloy Alfaro, remitió los informes técnico y legal correspondientes, 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-2020-3335-O, de 29 de septiembre 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-2020-0317-O, de 09 de diciembre 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. 076 de 25 de enero de 2021, analizó el expediente relacionado con la partición extrajudicial del predio Nro. 23477, clave catastral Nro. 30905 35 009 000 000 000, de acuerdo a lo solicitado por la señora Cecilia Rocío García Paredes con su abogada patrocinadora, la Dra. Blanca Castillo Velasco.



### 3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEA-DGT-UGU-2020-0103-M de 11 de agosto de 2020, el Arq. Roberth Bustamante, responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, a la fecha, señala:

*“(...) 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.*

*Particular que comunico a usted para el cual procederá emitir informe legal correspondiente y remitir al concejo metropolitano para su informe y aprobación respectiva salvo su mejor criterio”.*

### 4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante informe legal Nro. 126-2020-DJ, la Dra. Silvia Gaibor Villota, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala:

*“(... ) Siendo el informe técnico de factibilidad de partición desfavorable, y al amparo de lo que dispone el Art. 473 del COOTAD, esta Dirección Jurídica emite criterio desfavorable por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento del predio nro. 23477”.*

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0317-O de 09 de diciembre de 2020, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, 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. 23477 ubicado en la calle Humberto Medina Oe5-247 y calle Gil Navarrete, sector Barrionuevo, parroquia San Bartolo, con zonificación D3 (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 m2, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio Nro. 23477 tiene un área de 328,00 m2.*

*En virtud de los informes técnicos y legales 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. 23477, ubicado en la parroquia San Bartolo, 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 Cecilia Rocío García Paredes”.*

## **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. 23477, ubicado en la parroquia San Bartolo 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 300 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio Nro. 23477 tiene un área de 328,00 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. 076 de 25 de enero de 2021, 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. 23477, clave catastral Nro. 30905 35 009 000 000 000, 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 25 de enero de 2021, el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

RENE  
PATRICIO  
BEDON  
GARZON

Firmado digitalmente por  
RENE PATRICIO  
BEDON GARZON  
Fecha: 2021.06.13  
21:17:30 -05'00'

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 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. 076 ordinaria de 25 de enero de 2021, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Eduardo Del Pozo, Mario Granda, total tres votos (03); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: Juan Carlos Fiallo, Fernando Morales, total dos (02).

Quito D.M., 25 de enero de 2021.

Muy atentamente,

Marisela Calero 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. 076 de la Comisión de Uso de Suelo realizada el 25 de enero de 2021, 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-2021-010, relacionado con la partición extrajudicial del predio Nro. 23477, clave catastral Nro. 30905 35 009 000 000 000, ubicado en la parroquia San Bartolo 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  
00:19:07 -05'00'

**Abg. Damaris Ortiz Pasuy**  
**Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito (E)**