



**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
EJE TERRITORIAL**

**Informe Nro. IC-CUS-2021-016**

**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. 41009, clave catastral Nro. 10804 08 012 000 000 000, solicitada por la Sra. Norma Obando Arturo con su abogada patrocinadora, Carolina Moreano Montalvo, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

**2. ANTECEDENTES:**

2.1.- Mediante oficio No. 17204-2019-04392-OFICIO-05496-2020, Causa No 17204201904392 de 31 de julio del 2020, la Sra. Secretaria de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Iñaquito, Carmen Alexandra Guevara Manosalvas, informó que en el juicio N° 17204201904392 hay lo siguiente: *“Atendiendo lo solicitado por las partes procesales se dispone se oficie a los Municipios (...) Quito, cantón Quito parroquia Tumbaco y parroquia Iñaquito a fin de que remitan a esta Unidad Judicial el informe del cual conste si los bienes de propiedad de los señores Dr. Silvio Najera Vallejo y señora Obando Arturo Norma Guadalupe son susceptibles de partición conforme lo establece el art. 473 del COOTAD (...)”*.

2.2.- Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-2020-1627-M de 13 de noviembre de 2020, la Mgs. Ana Cristina Romero Ortega, Administradora Zonal Eugenio Espejo, 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-2020-4160-O, de 24 de noviembre 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-2020-0333-O de 23 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. 082 de 15 de marzo de 2021, analizó el expediente relacionado con la partición judicial del predio Nro. 41009, clave



catastral Nro. 10804 08 012 000 000 000, de acuerdo a lo solicitado por la Sra. Norma Obando Arturo con su abogada patrocinadora, Carolina Moreano Montalvo.

### 3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1030-M de 27 de octubre de 2020, la Arq. Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala:

#### *"(...) CRITERIO TÉCNICO*

*Con estos antecedentes, se emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de Partición del predio N° 41009 a nombre de NAJERA VALLEJO SILVIO ALFONSO, en razón que el lote mínimo según IRM es de 600m<sup>2</sup> y el área según escritura es de 338.00 m<sup>2</sup>, por lo tanto NO es Susceptible de Subdivisión".*

### 4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2020-0715-M de 09 de noviembre de 2020, el Dr. Alfredo Israel Zeas, Director Jurídico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala:

#### *"(...) CONCLUSIÓN*

*Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas efectuadas por la Arquitecta Juanita Ximena Ron Pareja, Directora de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, en Memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DGT-2020-1030-M emite informe legal desfavorable para el fraccionamiento del predio N° 41009".*

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0333-O de 23 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. 41009, ubicado en la parroquia Iñaquito, con zonificación A 21 (A608-50). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 41009 tiene una superficie de 338,00m<sup>2</sup>.*

*En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; 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. 41009, ubicado en la parroquia Iñaquito, 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 Abg. Carmen Alexandra Guevara Manosalvas, Secretaria de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en La Parroquia Iñaquito”.*

## **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. 41009, ubicado en la parroquia Ñaquito 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 600m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 41009 tiene una superficie de 338,00m<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. 082 de 15 de marzo 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 judicial del predio Nro. 41009, clave catastral Nro. 10804 08 012 000 000 000, ubicado en la parroquia Iñaquito 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 15 de marzo de 2021 el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

Firmado digitalmente  
por RENE PATRICIO  
BEDON GARZON

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 ordinaria Nro. 082 de 15 de marzo de 2021, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Eduardo Del Pozo, Mario Granda, tengo que si voto Fernando Morales por favor verificar 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., 15 de marzo de 2021.

Muy atentamente,

Marisela Caleño 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. 082 de la Comisión de Uso de Suelo realizada el 15 de marzo 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-2021-016, relacionado con la partición partición judicial del predio Nro. 41009, clave catastral Nro. 10804 08 012 000 000 000, ubicado en la parroquia Iñaquito 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  
00:18:33 -05'00'

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