



**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
EJE TERRITORIAL**

**Informe Nro. IC-CUS-2021-025**

**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. 5195593 y 5195600, claves catastrales Nros. 20624 01 018 000 000 000 y 20624 01 012 000 000 000, respectivamente, solicitada por la señora Lydia Andrés Oleas, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

**2. ANTECEDENTES:**

2.1. Mediante solicitud de 05 de marzo de 2020, la señora Lydia Andrés Oleas, solicita a la Administración Zonal Tumbaco *"se dé trámite a la presente solicitud de informe técnico y legal de factibilidad de partición"*, dentro del juicio de partición Nro. 17204-2019-03497.

2.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZT-2020-1901-O de 29 de septiembre de 2020, la Abg. Laura Coello, Administradora Zonal Tumbaco, remite 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-2020-3468-O, de 07 de octubre de 2020, la Secretaría General del Concejo solicitó a la Procuraduría Metropolitana, remita el informe legal correspondiente para análisis de la comisión.

2.4.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0305-O de 26 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. 098 de 28 de junio de 2021, analizó el expediente relacionado con la partición judicial de los predios Nros. 5195593 y 5195600, claves catastrales Nros. 20624 01 018 000 000 000 y 20624 01 012 000 000 000, respectivamente, de acuerdo a lo solicitado por la señora Lydia Andrés Oleas.

**3. INFORMES TÉCNICOS:**

3.1. Mediante informe técnico Nro. AMZT-2020-018-GU-EV de 09 de julio de 2020, el Arq. Santiago Ávalos, Jefe de la Unidad Administrativa de Gestión Urbana de la Administración Zonal Tumbaco, señala:



*“(…) Revisada la documentación adjunta al trámite, se verifica que no constan las propuestas de partición, sin embargo acorde a los datos de zonificación del predio, NO es factible el fraccionamiento o subdivisión, ya que las áreas según escritura (IRM) son de 1158.00 m<sup>2</sup> y 1157.00 m<sup>2</sup> respectivamente y los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo (2500 m<sup>2</sup>) con un frente mínimo de 30 m.”.*

#### **4. INFORMES LEGALES:**

4.1.- Mediante informe legal Nro. 037-DAJ-AMZT-2020 de 23 de septiembre de 2020, el Abg. Carlos Camacho, Director de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Tumbaco, señala:

*“(… ) Del Memorando Nro. GADDMQ-AZT-DGT-2020-0408-M, de fecha 02 de septiembre de 2020, suscrito por el Arq. Fabián Valencia, Director de Gestión del Territorio, se desprende que la solicitud de factibilidad de fraccionamiento de los predios No.5195593 y 5195600 de propiedad del señor Luis Fernando Lalama Jiménez, no cuenta con la propuesta de partición y acorde a los datos de zonificación de los predios no es factible el fraccionamiento o subdivisión.*

*Con los antecedentes expuestos, esta Dirección de Asesoría Jurídica acogiendo el Informe Técnico considera que NO es factible el fraccionamiento de los predios No.5195593 y 5195600”.*

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2020-0305-O de 26 de noviembre 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 a la partición de los predios 5195593 y 5195600, ubicados en el barrio Plazapamba de la parroquia Tumbaco, ambos con zonificación A3 (A2502-10). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Tumbaco, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector donde se hallan ubicados los referidos inmuebles, es de 2500m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, puesto que cada uno de los predios citados anteriormente (5195593 y 5195600) tienen una superficie 1158,00 m<sup>2</sup> y 1157,00 m<sup>2</sup>, respectivamente.*

*En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Tumbaco, y de la normativa anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición de los predios 5195593 y 5195600, en razón de que no pueden 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 artículo 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 Lydia Eleonor Andrés Oleas y a la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Iñaquito de este Distrito”.*

## **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 a los predios Nros. 5195593 y 5195600, claves catastrales Nros. 20624 01 018 000 000 000 y 20624 01 012 000 000 000, ubicados en la parroquia Tumbaco 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 donde se hallan ubicados los referidos inmuebles, es de 2500m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, puesto que cada uno de los predios citados anteriormente (5195593 y 5195600) tienen una superficie 1158,00 m<sup>2</sup> y 1157,00 m<sup>2</sup>, respectivamente.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición de los predios, por cuanto no pueden 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. 098 de 28 de junio 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 de los predios Nros. 5195593 y 5195600, claves catastrales Nros. 20624 01 018 000 000 000 y 20624 01 012 000 000 000, respectivamente, ubicados en la parroquia Tumbaco de este cantón; debido a que el lote mínimo para subdivisión en el sector donde se hallan ubicados los referidos inmuebles es de 2500m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, puesto que cada uno de los predios Nros. 5195593 y 5195600 tienen una superficie 1158,00 m<sup>2</sup> y 1157,00 m<sup>2</sup>, respectivamente; en esas condiciones no pueden 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 28 de junio 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:  
JUAN CARLOS  
FERNANDO FIALLO  
COBOS

Concejal Juan Carlos Fiallo  
**Miembro de la Comisión**



Firmado electrónicamente por:  
MARIA PAULINA  
IZURIETA  
MOLINA

Concejala Paulina Izurieta  
**Miembro de la Comisión**



Firmado electrónicamente por:  
FERNANDO MAURICIO  
MORALES ENRIQUEZ

Concejal Fernando Morales  
**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. 098 ordinaria de 28 de junio de 2021, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Juan Carlos Fiallo, Paulina Izurieta, Fernando Morales, total cuatro votos (04); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: Eduardo Del Pozo, total uno (01).

Quito D.M., 28 de junio de 2021.

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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

×