



**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
EJE TERRITORIAL**

**Informe Nro. IC-CUS-2021-034**

**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. 308093, clave catastral Nro. 43302 08 018 000 000 000, solicitada por el señor Carlos Morales Camacho, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

**2. ANTECEDENTES:**

2.1. Mediante solicitud de 08 de marzo de 2021, el señor Carlos Morales Camacho, *solicita a la Administración Zonal La Delicia el "INFORME FAVORABLE DEL CONSEJO MUNICIPAL (adjunto extracto del escrito)".*

2.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2021-1892-O de 04 de mayo de 2021, la Mgs. María Eugenia Pinos, Administradora Zonal La Delicia, 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-2021-2086-O, de 02 de junio de 2021, 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-2021-1967-O de 30 de junio de 2021, la Dra. Verónica Cáceres, Subprocuradora Metropolitana (E) 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. 100 de 19 de julio de 2021, analizó el expediente relacionado con la partición extrajudicial del predio Nro. 308093, clave catastral Nro. 43302 08 018 000 000 000, de acuerdo a lo solicitado por el señor Carlos Morales Camacho.

**3. INFORMES TÉCNICOS:**

3.1. Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DGT-2021-0113-M de 22 de marzo de 2021, el Ing. Adrián Aguas, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal La Delicia, remite el informe técnico No. 020-UZGT-2021, que señala:



*"(...) El predio 308093, consta catastrado como UNIPROPIEDAD, con zonificación D3 (D203-80), que corresponde a un lote mínimo de 200 m2 y frente mínimo de 10 m.*

*En ese contexto me permito informar que el predio No. 308093, NO ES FACTIBLE de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote y frente mínimo".*

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

4.1.- Mediante memorando Nro. AZLD-DJ-2021-059 de 26 de marzo de 2021, el Dr. Byron Flores, Director Jurídico de la Administración Zonal La Delicia, señala:

*"(... ) Por las consideraciones expuestas esta Dirección emite criterio jurídico DESFAVORABLE por cuanto no es factible la partición por no cumplir con las regularizaciones establecidas para esa zonificación".*

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-1967-O de 30 de junio de 2021, la Dra. Verónica Cáceres, Subprocuradora Metropolitana (E), 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. 308093, ubicado en la Zona Metropolitana La Delicia, parroquia El Condado, barrio/sector Rancho S. Antonio, con zonificación D3(D203-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal La Delicia, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m<sup>2</sup>, requerimiento que no cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 200 m<sup>2</sup> según escritura.*

*En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia; 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. 308093, 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 al señor Carlos Alfredo Morales Camacho”.*

## 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. 308093, clave catastral Nro. 43302 08 018 000 000 000, ubicado en la parroquia El Condado 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 200 m<sup>2</sup>, requerimiento que no cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 200 m<sup>2</sup>, según escritura.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición de los predios, 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. 100 de 19 de julio 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. 308093, clave catastral Nro. 43302 08 018 000 000 000, ubicado en la parroquia El Condado 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 19 de julio 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:  
**MARIA PAULINA  
IZURIETA  
MOLINA**

Concejala Paulina Izurieta  
**Miembro de la Comisión**

FERNANDO  
MAURICIO  
MORALES  
ENRIQUEZ

Firmado digitalmente por  
FERNANDO MAURICIO  
MORALES ENRIQUEZ  
Fecha: 2021.10.15  
13:18:26 -05'00'

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. 100 ordinaria de 19 de julio de 2021, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Paulina Izurieta, Fernando Morales, total tres votos (03); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: Juan Carlos Fiallo, María José Plaza, total dos (02).

Quito D.M., 19 de julio de 2021.

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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