



## COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-CUS-2021-057

### 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. 415165, clave catastral Nro. 40701 08 032 000 000 000, solicitada por el doctor Diego Escobar Rojas, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

### 2. ANTECEDENTES:

2.1. Mediante solicitud de 28 de junio de 2021, el doctor Diego Escobar, Procurador Judicial de la señora Dolores Verónica Monge Ramos, solicitó el informe de factibilidad de partición del predio No. 415165 y manifiesta: *“Adjunto todos los documentos enviados vía email del trámite que se me atendió, a fin que, por favor la respuesta se me ENTREGUE DE FORMA FÍSICA Y FIRMADA y poder presentar en el Juzgado”*.

2.2.- Mediante memorando Nro. GADDMQ-AZEE-DAJ-2021-0615-M de 26 de julio de 2021, la Administración Zonal Eugenio Espejo, 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-2021-3737-O, de 08 de septiembre 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-2021-2759-O de 16 de septiembre de 2021, la Procuraduría Metropolitana 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. 112 de 04 de octubre de 2021, analizó el expediente relacionado con la partición judicial del predio Nro. 415165, clave catastral Nro. 40701 08 032 000 000 000, solicitada por el doctor Diego Escobar Rojas.



### 3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante informe técnico No. MPC-006-DGT-UGU-21 de 14 de julio de 2021, la arquitecta María Paz Coronel Muñoz, Jefe de Gestión Urbana Subrogante de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala:

*“(…) Revisado el Sistema Urbano de Información Metropolitana, Informe de Regulación Metropolitana de -consulta- se verifica que el predio N° 415165, clave catastral N° 4070108032 pertenece a **RAMIREZ ACONDA JORGE ENRIQUE**, se ubica en la Parroquia Belisario Quevedo, sector La Gasca, y se encuentra en UNIPROPIEDAD.*

*Conforme a la información de los **datos del lote** en el IRM -consulta-, se verifica:*

*Área según escritura 567.00 m<sup>2</sup>*

*Área gráfica 728.12 m<sup>2</sup>*

*Frente total 8.00 m*

*Adicionalmente, y en virtud de la información contenida en las **regulaciones** del predio N°415165, se verifica que se encuentra en Zonificación A10 (A604-50), **lote mínimo 600 m<sup>2</sup> y frente mínimo 15 m** (...)*

#### **Conclusiones**

*Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **NO es factible de subdividir por cuanto no cumple con las ÁREAS MÍNIMAS**, mismo que el predio No. 415165 es un lote de 567.00m<sup>2</sup> y cuya área mínima es de 600m<sup>2</sup>, por lo tanto para poder subdividir se necesitara como mínimo una área de 1200m<sup>2</sup>.”.*

### 4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante informe lal Nro. AZEE-DJ-2021-0010 de 23 de julio de 2021, la abogada Laura Flores, Directora de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, señala:

*“(…) Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Arq. Luis Rodolfo Andrade Baldeón, Director de Gestión del Territorio (E), en el Memorando No. GADDMQ-AZEE-DGT-2021-0939-M, suscrito el 15 de julio de 2021, determina que la solicitud de fraccionamiento del predio No. 415165, no es procedente, en razón de que el área de escrituras es equivalente a 567.00m<sup>2</sup> y el lote mínimo de la Zona No. A10 (A604-50), ES DE 600M<sup>2</sup>, con un Frente Mínimo de 15m, por lo tanto, la Dirección de Asesoría Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio objeto de la consulta por no cumple con las áreas requeridas para el efecto.”*



4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2759-O de 16 de septiembre de 2021, la Abg. María Cristina Kronfle Gómez, Subprocuradora de Asesoría sobre el Uso y Ocupación del Suelo, 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 del predio No. 415165, ubicado en el sector de la Gasca, Parroquia Belisario Quevedo. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector donde se halla ubicado el referido inmueble, es de 600 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, puesto que el inmueble tiene una superficie, según escritura de 567,00 m<sup>2</sup>, por lo que no cabe la partición del mismo.*

*A partir de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, de la normativa anteriormente expuestas, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, respecto de la partición del predio No. 415165, por cuanto no cumple con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote mínimo necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito. Lo observado a efectos que el Concejo Metropolitano de Quito, en ejercicio de sus atribuciones legales proceda con lo pertinente.*

*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, deberá comunicar al doctor Diego Escobar Rojas, Procurador Judicial de la señora Dolores Verónica Monge Ramos".*

## 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 2162, 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. 415165, clave catastral Nro. 40701 08 032 000 000 000, ubicado en la parroquia Belisario Quevedo.

De acuerdo con los informes emitidos por la administración zonal correspondiente, se determina que el lote mínimo para subdivisión en el sector donde se halla ubicado el referido inmueble, es de 600 m<sup>2</sup>, y el inmueble tiene una superficie, según escritura de 567,00 m<sup>2</sup>, por lo que no cabe la partición del mismo.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición del predio, por cuanto no cumple 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. 112 de 04 de octubre 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, 2162 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. 415165, clave catastral Nro. 40701 08 032 000 000 000, ubicado en la parroquia Belisario Quevedo de este cantón; debido a que no cumple 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 04 de octubre de 2021, el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

Concejal René Bedón  
**Presidente de la Comisión de Uso de Suelo**

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

Concejala Paulina Izurieta  
**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. 112 ordinaria de 04 de octubre de 2021, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Paulina Izurieta, Juan Carlos Fiallo, total tres votos (03); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: Eduardo Del Pozo, Fernando Morales, total dos (02).

Quito D.M., 04 de octubre de 2021.

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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