



## COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-CUS-2021-054

### 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 de los predios Nros. 334616 y 334624, claves catastrales Nros. 33007 20 014 000 000 000 y 33007 20 010 000 000 000, respectivamente, solicitada por el señor Luis Ernesto Bonilla, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

### 2. ANTECEDENTES:

2.1. Mediante oficio recibido en la Secretaría General del Concejo el 11 de mayo de 2021, el señor Luis Ernesto Bonilla, solicita se emita informe favorable del respectivo Concejo, conforme establece el artículo 473 del COOTAD, el mismo que es fundamental para continuar con el juicio de partición de bienes inmuebles lotes de terreno 813 y 819, ubicados en la Cooperativa Santo Thomas, parroquia Chillogallo, de la sociedad conyugal que mantenía con la señora Miriam Narcisa Soto Jaramillo.

2.2.- Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-2606-O, de 05 de julio de 2021, la Secretaría General del Concejo solicitó a la Administración Zonal Quitumbe, remita los informes técnico y legal correspondientes, para análisis de la comisión.

2.3.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZQ-2021-2456-O de 28 de julio de 2021, la Administración Zonal Quitumbe, remite los informes técnico y legal correspondientes, para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.4.- Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-3218-O, de 16 de agosto de 2021, la Secretaría General del Concejo solicitó a la Procuraduría Metropolitana, remita el informe legal correspondiente para análisis de la comisión.

2.5.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2604-O de 02 de septiembre de 2021, la Procuraduría Metropolitana remitió el informe solicitado para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.6.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. 112 de 04 de octubre de 2021, analizó el expediente relacionado con la partición extrajudicial de los predios



Nros. 334616 y 334624, claves catastrales Nros. 33007 20 014 000 000 000 y 33007 20 010 000 000 000, respectivamente, solicitada por el señor Luis Ernesto Bonilla.

### 3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante Informe Técnico AZQ-DGT-UGU-IT-2021-064, la arquitecta Valeria Suárez Ch., Jefa de la Unidad de Gestión Urbana Administración Zonal Quitumbe, señala:

#### *“(...) Conclusión*

**Predio No. 334616:** Según lo expuesto se pudo evidenciar que según los datos de Zonificación proporcionados en el IRM No. 748011 el lote mínimo es de 300.00 m<sup>2</sup>, y el predio cuenta con un área gráfica de terreno de 252.50 m<sup>2</sup> y un área según escritura de 235.00 m<sup>2</sup>, por lo que **NO ES FACTIBLE** su fraccionamiento o subdivisión.

**Predio No. 334624:** Según lo expuesto se pudo evidenciar que según los datos de Zonificación proporcionados en el IRM No. 748232 el lote mínimo es de 300.00 m<sup>2</sup>, y el predio cuenta con un área gráfica de terreno de 199.91 m<sup>2</sup> y un área según escritura de 200.00 m<sup>2</sup>, por lo que **NO ES FACTIBLE** su fraccionamiento o subdivisión.

*Es importante mencionar que el criterio técnico antes mencionado no es vinculante con cualquier acción administrativa jurídica por no ser competencia de la Unidad de Gestión Urbana.*

*La Unidad de Gestión Urbana emite criterio **DESFAVORABLE** al pedido de posible partición por Subdivisión o Fraccionamiento de los predios en mención”.*

### 4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante memorando No. GADDMQ-AZQ-DAJ-2021-1363-M de 27 de julio de 2021, el abogado Héctor Barahona, Director Jurídico de la Administración Zonal Quitumbe, señala:

#### *“(...) 3. PRONUNCIAMIENTO LEGAL:*

*Sobre la base de los antecedentes expuestos, así como de la normativa jurídica invocada, toda vez que mediante informe técnico No. AZQ-DGT-UGU-IT-2021-064 se emite criterio técnico desfavorable, la Dirección de Asesoría Jurídica emite Informe legal **DESFAVORABLE** sobre la factibilidad de fraccionamiento de los predios referidos”.*

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2604-O de 02 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 los predios Nos. 334616 y 334624, ubicados en la parroquia Turubamba, con zonificación D5 (D304-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Quitumbe, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m<sup>2</sup> y el frente mínimo de 10 m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto los predios No. 334616 cuenta con un área gráfica de terreno de 252.50 m<sup>2</sup> y un área según escritura de 235.00 m<sup>2</sup> y No. 334624 cuenta con un área gráfica de terreno de 199.91 m<sup>2</sup> y un área según escritura de 200.00 m<sup>2</sup>.

A partir de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Quitumbe; y, de la normativa, anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, respecto a la partición de los predios Nos. 334616 y 334624, ubicados en la parroquia Turubamba, 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. Lo observado a efectos que el Concejo Metropolitano de Quito, en ejercicio de sus facultades 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, comunicará al señor Luis Alberto Bonilla y a su abogado patrocinador, doctor Freddy Medrano Terrazas".

## 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 a los predios Nros. 334616 y 334624, claves catastrales Nros. 33007 20 014 000 000 000 y 33007 20 010 000 000 000, respectivamente, ubicados en la parroquia Turubamba.

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> y el frente mínimo de 10 m; el predio No. 334616 cuenta con un área gráfica de terreno de 252.50 m<sup>2</sup> y un área según escritura de 235.00 m<sup>2</sup>., y; el predio No. 334624 cuenta con un área gráfica de terreno de 199.91 m<sup>2</sup> y un área según escritura de 200.00 m<sup>2</sup>; por lo que no es factible el fraccionamiento.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición del predio, por cuanto constituye un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no es factible de subdivisión. En estas 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.

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 extrajudicial de los predios Nros. 334616 y 334624, claves catastrales Nros. 33007 20 014 000 000 000 y 33007 20 010 000 000 000, respectivamente, ubicados en la parroquia Turubamba de este cantón; debido a que no cumplen con los requisitos y presupuestos materiales previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote



mínimo, necesario para aprobar subdivisión 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**