



## COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-CUS-2021-066

### 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 de los predios Nros. 23278 y 51338, claves catastrales Nros.30101 13 001 000 000 000 y 30101 15 013 000 000 000, respectivamente, solicitada por la señora Mayra Irene Malán Samaniego con su abogada patrocinadora, Dra. Daisi Correa Honores, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

### 2. ANTECEDENTES:

2.1.- Mediante solicitud de 29 de junio de 2021, la señora Mayra Irene Malán Samaniego, solicita se emita por parte del Concejo Metropolitano de Quito informe de acuerdo a lo previsto en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respecto de los predios Nos. 23278 y 51338, ubicados en la parroquia Centro Histórico.

2.2.- Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-2656-O, de 6 de julio de 2021, la Secretaría General del Concejo solicitó a la Administración Zonal Manuela Sáenz, remita los informes técnico y legal correspondientes, para análisis de la comisión.

2.3.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZMS-2021-1638-O de 06 de agosto de 2021, la Administración Zonal Manuela Saéenz remitió el informe solicitado 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-2021-3265-O, de 19 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-2021-2790-O de 20 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. 114 de 18 de octubre de 2021, analizó el expediente relacionado con la partición de los predios Nros. 23278 y 51338, claves catastrales Nros.30101 13 001 000 000 000 y 30101 15 013 000 000 000,



respectivamente, solicitada por la señora Mayra Irene Malán Samaniego, con su abogada patrocinadora, Dra. Daisi Correa Honores.

### 3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante memorando No. GADDMQ-AZMS-DGC-2021-386-M del 14 de julio del 2021 el Ing. Roberto Xavier Román Román, Director de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Manuela Sáenz, señala:

*“(…) **Predio 23278***

*Al respecto, se informa que de acuerdo al IRM, el predio es de propiedad de MALAN ANDRANGO JOSE SEGUNDO, y registra los siguientes datos:*

*(¼) El lote mínimo de acuerdo al IRM es de 200 m<sup>2</sup> y el frente mínimo de 10.00 m; el mencionado predio tiene un área de terreno según escritura de 240.00 m<sup>2</sup>, y un frente de 13.46 m. para poder acceder al fraccionamiento el predio debería tener un área de 400 m<sup>2</sup> y un frente de 20.00 m<sup>2</sup>.*

*Por lo expuesto anteriormente, este predio no sería sujeto de fraccionamiento.*

***Predio 51338***

*Al respecto, se informa que de acuerdo al IRM, el predio es de propiedad de MALAN ANDRANGO JOSE SEGUNDO, y registra los siguientes datos:*

*(¼) El lote mínimo de acuerdo al IRM es de 200 m<sup>2</sup> y el frente mínimo de 10.00 m; el mencionado predio tiene un área de terreno según escritura de 312.00 m<sup>2</sup>, y un frente de 27.39 m. para poder acceder al fraccionamiento el predio debería tener un área de 400 m<sup>2</sup> y un frente de 20.00 m<sup>2</sup>.*

*Por lo expuesto anteriormente, este predio no sería sujeto de fraccionamiento.”*

### 4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante memorando No. AZMS-DAL-2021-508-M de 5 de agosto de 2021, el abogado Olmedo Xavier Bermeo Tapia, Director de Asesoría Legal de la Administración Zonal Manuela Sáenz, señala:

*“(…) Con fundamento en lo expuesto, una vez revisado el expediente adjunto y la normativa que establece las condiciones para que tenga lugar una partición en el Distrito Metropolitano de Quito, y tomando en cuenta el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión Territorial de la Zona Centro Manuela Sáenz constante en el memorando No. GADDMQ-AZMS-DGC-2021-386-M del 14 de julio del 2021, esta Dirección de Asesoría Jurídica emite criterio legal **DESFAVORABLE** para el fraccionamiento del predio N° 23278 con clave catastral 30101-15-013 y del predio No.*



51338 con clave catastral 30101-13-001, ubicados en la Centro Histórico propiedad del señor MALAN ANDRANGO JOSÉ SEGUNDO”.

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2790-O de 20 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. 23278 y 51338, ubicados en la parroquia Centro Histórico, Barrio/Sector La Loma, San Sebastián, Administración Zonal Centro, registrados a nombre de José Segundo Malán Andrango, con zonificación H2(D203H-70).

*De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Centro Manuela Sáenz, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200, m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 23278 tiene una superficie de 240.00 m<sup>2</sup> según escritura; área gráfica 244.70 m<sup>2</sup>; y, frente mínimo de 13.46 m; y el predio No. 51338 tiene una superficie de 312.00 m<sup>2</sup> según escritura; área gráfica: 323.74 m<sup>2</sup>; y, frente de 27.39 m., por lo que no cabe la partición de los mismos.*

*A partir de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Centro; y, de la normativa anteriormente expuesta; Procuraduría Metropolitana emite criterio legal **desfavorable**, respecto a la partición de los predios Nos. 23278 y 51338, por cuanto, no cumplen 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, lo señalado 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 Mayra Malán Samaniego”.*

## 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 de los predios Nros. 23278 y 51338, claves catastrales Nros.30101 13 001 000 000 000 y 30101 15 013 000 000 000, respectivamente, ubicados en la parroquia Centro Histórico.

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 2, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 23278 tiene una superficie de 240.00 m 2 según escritura; área gráfica 244.70 m2 ; y, frente mínimo de 13.46 m; y el predio No. 51338 tiene una superficie de 312.00 m2 según escritura; área gráfica: 323.74 m 2 ; y, frente de 27.39 m., por lo que no cabe la partición de los mismos.

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. 114 de 18 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 de los predios Nros. 23278 y 51338, claves catastrales Nros.30101 13 001 000 000 000 y 30101 15 013 000 000 000, respectivamente, ubicados en la parroquia Centro Histórico; 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 18 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 Eduardo Del Pozo  
**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. 114 ordinaria de 18 de octubre de 2021, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, Eduardo Del Pozo, Paulina Izurieta, 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., 18 de octubre de 2021.

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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