



## COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-CUS-2021-085

### 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 del predio No. 234613, clave catastral Nro. 15911 02 002 000 000 (referencial, del predio 234612), solicitada por José Reinaldo Proaño Armas, Secretario de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Iñaquito, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

### 2. ANTECEDENTES:

2.1. Mediante oficio No. 06914-2021 de 27 de mayo de 2021, la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del juicio de partición signado con el No. 17204-2020-01593, en la parte pertinente señala: "(...) 2) De conformidad al 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el que se determina: "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 atención al memorial presentado con fecha 12 de marzo del 2021 presentado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y en virtud de lo expuesto en la norma, esta Autoridad dispone: Remítase atento oficio al Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a fin de que dé cumplimiento a la situado en la calle CS2130 y calle J de la Cooperativa de Vivienda Los Shyris, parroquia San Antonio de Pichincha del Distrito Metropolitano de Quito. De conformidad a lo establecido en el artículo 30 del Código Orgánico de la Función Judicial, que en su parte pertinente determina que "... las instituciones del Estado, así como las funcionarias y funcionarios, empleadas y empleados y más servidoras y servidores que los integran, están obligados a colaborar con la Función Judicial y cumplir sus providencias." Se requiere al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito remita de inmediato la información solicitada a esta autoridad (...)"

2.2.- Por disposición del Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. GADDMQ-SGCM-2021-2648-M, de 06 de julio del 2021, la Secretaría General del Concejo solicitó a la Administración Zonal La Delicia, remita los informes técnico y legal correspondientes, para análisis de la comisión.



2.3.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-AZLD-2021-2973-O de 24 de agosto de 2021, la Administración Zonal La Delicia, 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-2021-4108-O de 24 de septiembre de 2021, la Secretaría General del Concejo solicitó a la Procuraduría Metropolitana, remita el informe legal correspondiente para análisis de la comisión.

2.5.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3189-O de 29 de octubre 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. 119 de 22 de noviembre de 2021, analizó el expediente relacionado con la partición del predio No. 234613, clave catastral Nro. 15911 02 002 000 000 000 (referencial, del predio 234612), solicitada por José Reinaldo Proaño Armas, Secretario de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Iñaquito.

### 3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante Informe Técnico No. 043-UZGT-2021 de 09 de julio de 2021, suscrito por el Arq. Galo Cruz, Jefe de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal La Delicia, señala:

*"(...) El predio 234613, consta catastrado como UNIPROPIEDAD, con zonificación A8 (A603-35), que corresponde a un lote mínimo de 600 m2 y frente mínimo de 15 m.*

*Con estos antecedentes, me permito informar que el predio N° 234613, NO ES FACTIBLE de partición por no cumplir con la zonificación respecto al lote y frente mínimo".*

### 4. INFORMES LEGALES:

4.1. Mediante memorando No. AZLD-DJ-2021-0130, de 23 de agosto de 2021, suscrito por el Abg. Santiago Rodríguez, 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, respecto al lote mínimo requerido".*



4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3189-O de 29 de octubre de 2021, la Dra. Verónica Elizabeth Cáceres Barrera, Subprocuradora de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelos, Subrogante, 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. 234613, ubicado en la parroquia San Antonio. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal La Delicia se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 675 m<sup>2</sup>.*

*En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal La Delicia; y, de la normativa anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 234613, ubicado en la parroquia San Antonio, 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 a la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Iñaquito, del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha".*

## 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 No. 234613, clave catastral Nro. 15911 02 002 000 000 000 (referencial, del predio 234612), ubicado en la parroquia San Antonio de este cantón.

De acuerdo con los informes emitidos por la administración zonal correspondiente se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 m<sup>2</sup>, y el predio tiene una superficie de 675 m<sup>2</sup>, por lo que no cabe el fraccionamiento.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición del predio 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. 119 de 22 de noviembre 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 del predio No. 234613, clave catastral Nro. 15911 02 002 000 000 000 (referencial, del predio 234612), ubicado en la parroquia San Antonio 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 22 de noviembre de 2021, el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

Concejala Mónica Sandoval  
**Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo**

Concejal Eduardo Del Pozo  
**Miembro de la Comisión**

Concejal Juan Carlos Fiallo  
**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. 119 ordinaria de 22 de noviembre de 2021, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Mónica Sandoval, Eduardo Del Pozo, Juan Carlos Fiallo, total tres votos (03); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: René Bedón, Fernando Morales, total dos (02).

Quito D.M., 22 de noviembre de 2021.

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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