

Informe N° IC-2018-237

**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

**1. ANTECEDENTES:**

- 1.1 A fojas 1 del expediente, mediante providencia de 8 de septiembre de 2016, la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia dentro del juicio No. 17203-2015-04225, dispone que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con el artículo 473 del COOTAD, emita informe de factibilidad de partición del predio materia del juicio en mención.
- 1.2 La Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria de 27 de agosto de 2018, analizó la propuesta de factibilidad de partición del predio en referencia.

**2. INFORME TÉCNICO:**

Mediante oficio No. AZQ-GU-2018-1632 de 18 de mayo de 2018, a fojas 10 del expediente el señor Alfonso Muñoz Peñaherrera, Administrador Zonal Quitumbe, remite el Informe Técnico AZQ-GU-2018-004, el mismo que en lo principal manifiesta:

*"(...) determinándose que **NO PROCEDE LA PARTICIÓN JUDICIAL**, por cuanto el bien es un departamento (departamento No. 4-d y área de lavado No. 4-D) que se encuentra en Declaratoria de Propiedad Horizontal; donde debería existir la Autorización mínima del 75% de copropietarios para que se realice la modificatoria de los planos de toda la propiedad horizontal, modificando todas las alícuotas y escrituras del 100% de copropietarios".*

**3. INFORME LEGAL:**

Mediante oficio en referencia al expediente No. PRO-2018-02137, de 26 de julio de 2018, a fojas 13-14 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E), emite su criterio legal y en lo principal manifiesta:

*“En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano, autorice la partición judicial del inmueble de propiedad del señor Inca García Santiago, ubicado en la parroquia Quitumbe, por cuanto al ser alicuotas, (departamento y área de lavado) no son susceptibles de subdivisión o fraccionamiento, y como consecuencia, tampoco pueden cumplir con la normativa legal vigente en lo referente a lote y frente mínimo (...).”*

#### 4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 27 de agosto de 2018, acogiendo el criterio técnico de la Administración Zonal Quitumbe y el criterio legal emitido por Procuraduría Metropolitana, con fundamento en los artículos 57 literal x), 326, 424, 472 y 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el numeral 4 del artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 432 y No. 160, resuelve, emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE**, a la petición requerida por la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Distrito Metropolitano de Quito, para que el Concejo Metropolitano emita informe de factibilidad de partición del predio materia del juicio No. 17203-2015-04225, toda vez que el predio no cumple con la normativa legal vigente en lo referente al lote y frente mínimo, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,



Abg. Sergio Garnica Ortiz

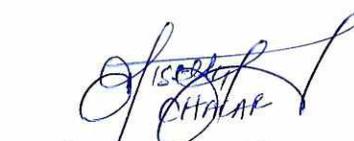
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo



Sr. Jorge Albán  
Concejala Metropolitana



Abg. Eduardo Del Pozo  
Concejal Metropolitano



Sra. Gissela Chalá  
Concejala Metropolitana

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	Y. Venegas	GC	2018-09-03	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2018-09-03	

(2018-063803)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito			
Registro Entrega Expedientes			
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución
Abg. Sergio Garnica Ortiz	07-09-2018		11-09-2018
Sr. Jorge Albán	11/09/2018		12/09/2018
Abg. Eduardo Del Poz	12/09/2018		
Sra. Gissela Chalá			
	Fecha		Recepción
Entrega Alcaldía Metropolitana			

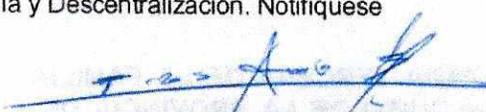


1  
-57-  
Auto  
Juzgado

Juicio No. 17203-2015-04225

**UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA TERCERA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL CANTON QUITO DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA.** Quito, jueves 8 de septiembre del 2016, las 15h43. **Vistos:** (17203-2015-04225-cae) Agréguese al proceso el escrito presentados por el señor Vladimir Santiago Inca García, al respecto este despacho judicial de la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito, motiva y dispone: **PRIMERO: Antecedentes.** En el auto de calificación en la presente causa se ha dispuesto, lo que copiamos "*Las partes den cumplimiento a lo determinado en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, debiendo oficiar a la entidad.-.*", en autos no consta que se haya dado cumplimiento con dicha disposición legal, la misma que transcrita determina. "*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.*". **SEGUNDO. El rol del juzgador ante el derecho a la seguridad jurídica.** La Corte Constitucional del Ecuador en la sentencia No. 215-15-SEP-CC, caso No. 0267-13-EP, publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 607, de miércoles 14 de octubre del 2015, página 124, en relación al rol del juez ante el derecho a la Seguridad Jurídica, ha señalado lo que a continuación transcribimos "*Asimismo, la sentencia 114-13-SEP-CC, (caso No. 1121-13-EP), permite identificar el rol del juez ante el derecho a la seguridad jurídica, y lo delimita como: (...) el juez tiene el deber ineludible de respetar y hacer respetar el ordenamiento legal diseñado para cada procedimiento a fin de tutelar los derechos garantizados en la Constitución. En otras palabras es el guardián de las normas, pues a él se le confía la función de proteger y hacer respetar los derechos dentro de los lineamientos predeterminados. La sumisión al mandato de las Leyes hace que las decisiones se logren en estricto derecho, prescindiendo de cualquier intromisión personal o subjetiva que pudiera ser indicativo de una pernicioso influencia en las decisiones. La plena objetividad en el tratamiento de los problemas y la decisión, vincula al juez al derecho vigente y en tal sentido, demuestra que todo fallo responde a lo que el derecho ordena, y no en cambio, a valoraciones personales. Así, le permite demostrar que ha arribado a la decisión a través de pasos sucesivos y concatenados y que la misma responde a premisas establecidas con anterioridad, las cuales no son elaboradas por ellos mismos, sino articuladas a partir de los mensajes claros y las formulaciones normativas realizadas por el legislador5.*". **TERCERO.** Previamente a dictar lo que en derecho corresponda,

las partes den cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Notifíquese

  
AREVALO ESTRADA CARLOS ENRIQUE  
JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL

Certifico:

  
MUÑOZ ONA JUANA MARLENE  
SECRETARIA DE LA UNIDAD JUDICIAL TERCERA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y  
ADOLESCENCIA DEL CANTON QUITO

En Quito, jueves ocho de septiembre del dos mil dieciseis, a partir de las dieciseis horas y cincuenta y cinco minutos, mediante boletas judiciales notifiqué el AUTO que antecede a: INCA GARCIA VLADIMIR SANTIAGO en la casilla No. 3842 y correo electrónico jada\_varo@hotmail.com del Dr./Ab. VARGAS RONQUILLO JAIME DAVID ; INCA GARCIA VLADIMIR SANTIAGO en la casilla No. 5002 y correo electrónico edisontandalla1974@hotmail.com del Dr./Ab. EDISON JESUS TANDALLA OLMOS. SUAREZ CORREA ANA CRISTINA en la casilla No. 40 y correo electrónico jennyeron2020@hotmail.com del Dr./Ab. CERON CORREA JENNY MARGOTH ; MUNICIPIO DE QUITO en la casilla No. 3197. Certifico:

  
MUÑOZ ONA JUANA MARLENE  
SECRETARIA DE LA UNIDAD JUDICIAL TERCERA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y  
ADOLESCENCIA DEL CANTON QUITO

CARLOS.AREVALO

Para Unidad  
Gestión Urbana.

Oficio No. AZQ-GU-2018  
DM Quito,  
Ticket GDOC N° 2018-063803

1632  
18 MAY 2018

Señor.  
Ab. Sergio Garnica Ortiz.  
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE USO DE SUELO**  
Presente

**Asunto:** Partición judicial y extrajudicial del predio 1309965.  
**JUICIO No:** 17203-2015-04225.

De mi consideración.-

En atención al Oficio No. SGC-2018-1370 de fecha 02 de mayo del 2018, **JUICIO No: 17203-2015-04225**, y recibida el 09 de mayo 2018, por el responsable de la Unidad de Gestión Urbana, en donde dice textualmente "...UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA TERCERA DE LA FAMILIA MUJER Y ADOLESCENCIA DEL CANTON QUITO DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA.- Quito, jueves 8 de septiembre del 2016, las 15h43, Vistos: (17203-2015-04225-cae) Agréguese al proceso el escrito presentado por el señor Vladimir Santiago Inca García, al respecto este despacho JUDICIAL de la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito, motiva y dispone: **PRIMERO:** Antecedentes. "...Las partes den cumplimiento a lo determinado en el Art. 473 del Código de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, debiendo oficio a la entidad...". Adjunto al presente se dignará encontrar el **INFORME TÉCNICO -AZQ-GU-2018-004, INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA (IRM)**

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Alfonso Muñoz Peñaherrera

**ADMINISTRADOR ZONA QUITUMBE**  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	DVélez	AZQ-GU	2018-05-17	410
Revisión	FValencia	AZQ-DGT	2018/05/17	410

Anexo: 2 fojas útiles.

Ejemplar 1: Ab. Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.  
Ejemplar 2: Sra. Mónica Santamaría, Archivo Central.  
Ejemplar 3: Ing. Darío Vélez, Gestión Urbana AZQ.

C.C. Dr. Arévalo Estrada Carlos Enrique, Juez de la Unidad Judicial.

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: **11 JUN 2018** Hora: **11:36**

Nº. HOJAS **DIEZ HOJAS**  
Recibido por: **YES**

ADMINISTRACIÓN ZONAL  
**QUITUMBE**

**INFORME TÉCNICO-AZQ-GU-2018-004**

<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>	
C.C./R.U.C.:	1714062609
Nombre o razón social:	INCA GARCIA VLADIMIR SANTIAGO
<b>DATOS DEL PREDIO</b>	
Número de predio:	1309965
Geo clave:	1701012607240081412
Clave catastral anterior:	32506 02 005 003 004 004
Alicuota:	0.873620 %
En derechos y acciones:	NO
<b>AREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>	
Área de construcción cubierta:	64.91 m <sup>2</sup>
Área de construcción abierta:	5.96 m <sup>2</sup>
Área bruta total de construcción:	70.87 m <sup>2</sup>
<b>DATOS DEL LOTE GLOBAL</b>	
Área según escritura:	5000.00 m <sup>2</sup>
Área gráfica:	4953.11 m <sup>2</sup>
Frente total:	51.03 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 500.00 m <sup>2</sup> [SU]
Zona Metropolitana:	QUITUMBE
Parroquia:	QUITUMBE
Barrio/Sector:	SALVADOR ALLENDE
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Quitumbe



**ANTECEDENTE**

En atención al Oficio No. SGC-2018-1370 de fecha 02 de mayo del 2018, **JUICIO No: 17203-2015-04225**, y recibida el 09 de mayo 2018, por el responsable de la Unidad de Gestión Urbana, en donde dice textualmente "...UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA TERCERA DE LA FAMILIA MUJER Y ADOLESCENCIA DEL CANTON QUITO DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA.- Quito, jueves 8 de septiembre del 2016, las 15h43, Vistos: (17203-2015-04225-cae) Agréguese al proceso el escrito presentados por el señor Vladimir Santiago Inca García, al respecto este despacho JUDICIAL de la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito, motiva y dispone: **PRIMERO: Antecedentes.** "...Las partes den cumplimiento a lo determinado en el Art. 473 del Código de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, debiendo oficio a la entidad.-..."

**CRITERIO TÉCNICO**

Al respecto la Unidad de Gestión Urbana una vez revisado su petición, y de acuerdo a la Ordenanza 172, 432 y la reforma 160 y anexo técnico en donde se especifica los requisitos para una "Partición judicial y extrajudicial de inmuebles". La Zonificación correspondiente al lote con numero de Predio **1309965** es: Zona: D5 (D304-80) Uso de suelo: (RU3) Residencial urbano 3 lo que significa que el lote mínimo es **300 m<sup>2</sup>**, Frente mínimo: 10 m, determinándose que **NO PROCEDE LA PARTICION JUDICIAL** por cuanto el bien es un departamento ( departamento N° 4-d y al área de lavado N° 4-D) que se encuentra en Declaratoria de Propiedad Horizontal; donde debería existir la Autorización mínima del 75% de copropietarios para que se realice la modificatoria de los planos de toda la propiedad horizontal; modificando todas la alicuotas y escrituras de propiedad de 100% de copropietario. .

Particular que comunica para los fines pertinentes.

Atentamente,

Ing. Darío Vélez.

**RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANA  
ADMINISTRACIÓN ZONA QUITUMBE**

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	DVélez	AZQ-GU	2018/05/17	#P

Adjunto: 1 Informe Regulación Metropolitana.

**ADMINISTRACIÓN ZONAL  
QUITUMBE**

Fecha: 26 JUL 2018 Hora 14:40

Nº. HOJAS - CATODCA -  
Recibido por: [Firma]

PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO-2018-02137  
GDOC. 2018-063803  
DM QUITO,

26 JUL 2018

Abogado  
Diego Cevallos Salgado  
**Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito**  
Presente. -

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (E), mediante Memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

### I. ANTECEDENTES:

El Licenciado Santiago Inca García, mediante Oficio No. 2018-002-VIG-O de 11 de abril de 2018, dirigido al Concejo Metropolitano del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con el Auto General de fecha 8 de septiembre de 2016, emitido por la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, dentro del juicio de Partición No. 17203-2015-04225, solicita emitir el Informe correspondiente, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 473 del COOTAD.

Mediante Oficio No. SGC-2018-1823 de 13 de junio de 2018, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita a Procuraduría Metropolitana, remita para conocimiento de la Comisión, el informe legal respecto al pedido formulado por el licenciado Santiago Inca.

### II. INFORME TÉCNICO:

Mediante Oficio No. AZQ-GU-2018-1632 de 18 de mayo de 2018, el señor Alfonso Muñoz Peñaherrea, Administrador de la Zona Quitumbe, en atención al Oficio No. SGC-2018-1370 de 2 de mayo de 2018 de la Secretaría general, adjunta el Informe Técnico AZQ-GU-2018-004.

El Ing. Darío Vélez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, mediante Informe Técnico AZQ-GU-2018-004, indica en la parte pertinente: "Al respecto la Unidad de Gestión Urbana una vez revisado su petición, y de acuerdo a la Ordenanza 172, 432 y la reforma 160 y anexo técnico en donde se especifica los requisitos para una "partición judicial y extrajudicial de inmuebles". La Zonificación correspondiente al lote con número de Predio 1309965 es: Zona: D5 (D304-80) Uso de Suelo: (RU3) Residencial Urbano 3 lo que significa que el lote mínimo es 300 m2, Frente

*mínimo: 10 m determinándose que NO PROCEDE LA PARTICIÓN JUDICIAL, por cuanto el bien es un departamento (departamento N° 4-d y el área de lavado N° 4-d) que se encuentra en Declaratoria de propiedad Horizontal...”*

### **III. BASE LEGAL:**

El Artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone:

*“En 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 partición, será nula. [...]”*

La Ordenanza No. 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo... (70), numeral 5to., manifiesta:

*“Se considera además como subdivisión a las habilitaciones originadas por partición judicial que pueden generarse en suelo urbano y rural. **Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes**”.*

Mediante Oficio No. 12897 de 22 de abril de 2013, el Procurador General del Estado, ante una consulta planteada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cañar, respecto a si los bienes inmuebles de una sucesión hereditaria que se desea dividir se deben sujetar a las reglas de los lotes mínimos, establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón, se pronunció en el siguiente sentido:

*“Del artículo 473 del COOTAD, en concordancia con los artículos 470 y 472 del mismo Código, citados en este pronunciamiento, se desprende que el informe favorable del respectivo concejo municipal para que proceda la partición, obedece a razones de ordenamiento territorial y planificación urbanística, y constituye una formalidad habilitante para practicar la partición judicial o extrajudicial de inmuebles ubicados en áreas urbanas.*

*En atención a los términos de su consulta se concluye que, la partición de bienes inmuebles de una sucesión está sujeta al informe municipal previo que prescribe el artículo 473 del COOTAD, informe que obedece a razones de ordenamiento territorial y planificación urbanística; en consecuencia, a la partición de inmuebles le son aplicables las reglas de lotes mínimos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo cantón, según prescribe el artículo 472 de ese Código”.*

### **IV. ANALISIS Y CRITERIO LEGAL:**

Conforme al informe técnico de la Administración Zonal Quitumbe y los datos del Informe de Regulación Metropolitana, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 10 m., lo cual no se cumple, por cuanto, el bien objeto del litigio se encuentra dentro de un lote declarado en propiedad horizontal, bien que corresponde a un departamento y área de lavado, mismos que no pueden ser objeto de subdivisión o fraccionamiento.

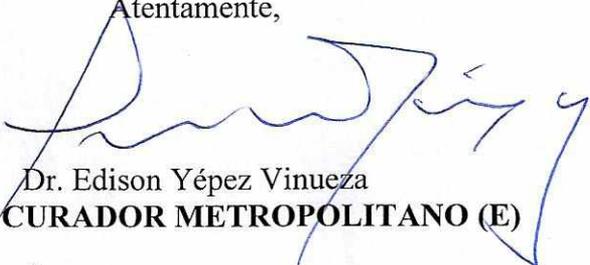


PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial del inmueble de propiedad del señor Inca García Santiago, ubicado en la parroquia Quitumbe, por cuanto al ser alicuotas, (departamento y área de lavado) no son susceptibles de subdivisión o fraccionamiento, y como consecuencia, tampoco pueden cumplir con la normativa legal vigente, en lo referente a lote y frente mínimos, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito y al señor Santiago Inca García.

Atentamente,

  
Dr. Edison Yépez Vinueza  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)**

Adjunto expediente (12 F. y 1 CD)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Patricio Guerrero	PRO	06-07-2018	
Revisión	Edison Yépez	PRO		
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo Metropolitano  
Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría  
Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo