

## COMISIÓN DE USO DE SUELO -EJE TERRITORIAL-

### 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 de los predios No.378108, No.171431, No.169972 y No.3024704, solicitada por el señor Napoleón Orellana Monteros, ubicados en las parroquias San Bartolo y Solanda, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

### 2. ANTECEDENTES:

2.1.- A través de comunicación s/n el señor Napoleón Orellana Monteros, solicita la elaboración del Informe de Factibilidad de los predios No.378108, No.171431, No.169972 y No.3024704.

2.2.- El Juez Benjamín Pineda Cordero, de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del Juicio No. 17203-2019-00165, dispone que el accionante al tenor de lo previsto en el artículo 473 del COOTAD, presente el Informe de Partición de la Municipalidad.

2.3.- Con Informe Legal No. 103-2019-DJ, la Abg. Johanna Espinosa, Directora Jurídica Administración Zona Eloy Alfaro, en su parte pertinente textualmente señala:

*"(...) CRITERIO LEGAL:*

*Siendo el informe técnico de factibilidad de partición desfavorable, y al amparo de lo que dispone el art.473 del COOTAD, esta Dirección Jurídica emite criterio desfavorable por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento de los predios números 378108; 171431; 169972; 3024704 (...)"*

### 3. 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. 55.-** Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:  
(...) b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)

**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 No.001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo IV.1.70, 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”

#### **4. BASE TÉCNICA:**

4.1.- Mediante Informe Técnico No. GU-ITV-2019-004-DP de 11 de febrero de 2019, el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana Administración Zonal Eloy Alfaro, concluye que “(...) los predios en mención no son factibles de subdividir, por cuanto deben cumplir con las áreas mínimas, además que los mismos deben ser de unipropiedad (...)”.

## 5. ANÁLISIS<sup>1</sup>:

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios Nos. 378108, 171431,169972, y 3024704, ubicados en las parroquias de San Bartolo y Solanda. De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro se establece que los inmuebles forman parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentran debidamente individualizados con sus respectivas alícuotas.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro y, de la normativa, anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición de los predios Nos. 378108, 171431,169972, y 3024704, ubicados en las parroquias de San Bartolo y Solanda, por cuanto constituyen alícuotas de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tales, no son factibles de subdivisión. En estas condiciones no pueden cumplir con los requisitos y presupuestos materiales previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote y frente mínimos necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

## 6. CONCLUSIONES:

5.1.- 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.

## 7. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 15 de julio de 2019, 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 57 literales a) y x); 87 literal a) y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; IV.1.70, numeral 5 del Código Municipal, resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano autorice la partición judicial de los predios No.378108, No.171431, No.169972 y No.3024704 ubicados en las Parroquias de San Bartolo y Solanda, de este cantón; debido a que constituyen alícuotas de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, por lo que no cumplen con los requisitos y presupuestos materiales para aprobar subdivisiones en el Distrito Metropolitano de Quito.

---

<sup>1</sup> Criterio Jurídico de 21 de junio de 2019, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E)

## 8. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Las concejalas y los concejales abajo firmantes aprueban el Dictamen de la Comisión suscriben el presente informe por duplicado.

Dr. René Bedón  
Presidente de la Comisión de  
Uso de Suelo

Abg. Eduardo del Pozo  
Concejal Metropolitano

Dr. Mario Granda  
Concejal Metropolitano

MSc. Juan Carlos Fiallo  
Concejal Metropolitano

Abg. Fernando Morales  
Concejal Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad	Fecha:	Sumilla
Elaborado	A. Rodríguez	CC	2019-07-15	
Revisado	A. Racines	PSGC	2019-07-15	
Aprobado	D. Ortiz	SGC	2019-07-15	

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito			
Registro Entrega Expedientes			
Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución	Sumilla
Dr. René Bedón			
Abg. Eduardo del Pozo			
Dr. Mario Granda			
MSc. Juan Carlos Fiallo			
Abg. Fernando Morales			
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha	Recepción	

**RESUMEN DEL INFORME:**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO		
NEGADO		
OBSERVACIONES:		

**BORRADOR**