

## 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 del predio No. 19413, solicitada por el Dr. Edmundo Manuel Gómez Espinosa, Procurador Judicial de la señora Hilda Eulalia Chávez Espinosa, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

### 2. ANTECEDENTES:

2.1.- A través de comunicación s/n el Dr. Edmundo Manuel Gómez Espinosa en calidad de Procurador Judicial de la señora Hilda Eulalia Chávez Espinosa, solicita disponer el trámite que conlleve a obtener la autorización de la Partición del predio No. 19413 (Clave Catastral No. 11506-01-003).

2.2.- El Juez Edison Patricio Gualotuña Asimbaya de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del Juicio No. 17204-2014-4549, dispone que la accionante de cumplimiento obligatorio con lo previsto en el artículo 473 del COOTAD.

2.3.- Mediante memorando No. DJ-AZEE-2019-067 de 15 de febrero de 2019, la Abg. Martha Suárez Romero, Directora Jurídica Zona Norte Eugenio Espejo pone en conocimiento su Informe Legal, mismo que en su parte pertinente textualmente señala:

*"(...) Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del Memorando No.092-DGT-GU-2019, de 08 de febrero del 2019, determina que el área del predio No. 19413, según escrituras es de 595.00m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 17.19m. De conformidad con lo señalado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para la Zona No. B2(B304-50), se establece como Lote Mínimo un Total de 300m<sup>2</sup>, con un Frente Mínimo de 10m, razón por la cual el referido predio no es susceptible de partición en razón de que el frente total del terreno no permite el fraccionamiento requerido por la zonificación vigente, y; por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable (...)"*

### 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.- Con memorando No. 092-DGT-GU-2019 de 08 de febrero de 2019, el Ing. Galo Erazo Vásquez, Director de Gestión del Territorio AZEE manifiesta que el predio materia del presente análisis no es susceptible de partición, en razón de que el frente total del terreno no permite el fraccionamiento requerido por la zonificación vigente.

#### 5. ANÁLISIS<sup>1</sup>:

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 19413, ubicado en la parroquia Jipijapa, con Zonificación B2 (B304-50). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se determina que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 10m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, en relación al frente mínimo, por cuanto el predio tiene un frente total de 17,19m.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 19413, ubicado en la parroquia Jipijapa, en razón de que no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote y frente mínimo necesario 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

<sup>1</sup> Criterio Jurídico de 19 de junio de 2019, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E)

autorice la partición judicial del predio No.19413, (Clave Catastral No. 11506-01-003), ubicado en la parroquia Jipijapa, barrio Jipijapa de este cantón; debido a que no cumple con la normativa legal vigente en lo referente al frente mínimo en el sector, requerimiento necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

#### 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	GC	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			
<b>Entrega Alcaldía Metropolitana</b>	<b>Fecha</b>	<b>Recepción</b>	

**RESUMEN DEL INFORME:**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO		
NEGADO		
OBSERVACIONES:		

BORRADOR