

**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. 350752, solicitada por el señor Ángel Tulio Martínez Cuenca, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

**2. ANTECEDENTES:**

2.1.- Mediante providencia de 26 de febrero de 2019, la Juez María Lourdes Guamangate Ante, 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. 17203-2018-01202, dispone que el accionante al tenor de lo previsto en el artículo 473 del COOTAD, presente la autorización de fraccionamiento o negativa de este, extendido únicamente por el Concejo Metropolitano.

2.2.- A través de comunicación ingresada con Registro No. 2019-030631 de 28 febrero de 2019, el señor Ángel Tulio Martínez Cuenca, solicita el Informe Técnico y Legal respecto de la factibilidad de la partición del predio No. 350752, ubicado en la parroquia La Argelia, barrio Lucha de los Pobres, calle María Luisa Gómez de la Torre.

**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. ANÁLISIS:**

El presente trámite se refiere al predio No. 350752, ubicado en el Barrio Lucha de los Pobres, en la parroquia la Argelia, con Zonificación D3 (D203-80). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece

<sup>1</sup> Criterio Jurídico de 14 de junio de 2019, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E)

que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m<sup>2</sup>, requerimiento que no cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 204.00 m<sup>2</sup>.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro, la Procuraduría Metropolitana emite criterio desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 350752, ubicado en el Barrio Lucha de Los Pobres, parroquia La Argelia, en razón de que no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote mínimo, necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

#### 5. CONCLUSIONES:

5.1.- De conformidad con lo manifestado por la Unidad de Gestión Urbana, no es factible la Partición Judicial y Extrajudicial del inmueble signado con el Predio No. 350752, Clave Catastral 3180455001, ubicado en la parroquia La Argelia, Barrio Lucha de los Pobres, cantón Quito.

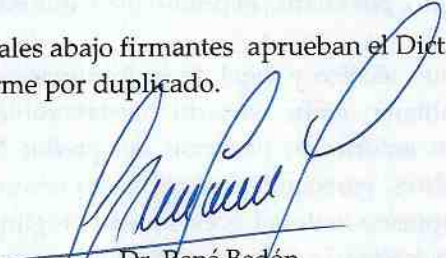
5.2.- En los procesos judiciales cuya pretensión jurídica no implique subdivisión o fraccionamiento de inmuebles, no corresponde al Concejo Metropolitano emitir el informe establecido en el artículo 473 del COOTAD. No obstante, esta situación no impide que las autoridades judiciales continúen con el proceso que corresponda a la causa.


#### 6. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

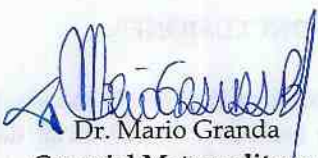
La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 01 de julio de 2019, al analizar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente respecto a la procedencia o no de la subdivisión del predio; y con fundamento en los artículos 57 literales a) y x); 87 literales a) y x) y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; IV.1.70, numeral 3 del Código Municipal, resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano autorice la partición judicial del predio No. 350752, ubicado en la parroquia La Argelia de este cantón, debido a que no cumple con la normativa legal vigente en lo referente al metraje del lote mínimo en el sector, requerimientos necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.


**7. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:**

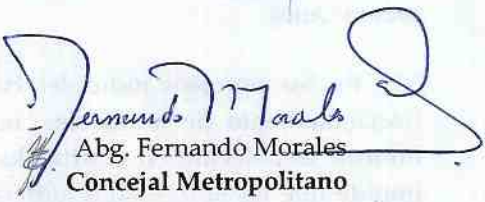
Las concejales y los concejales abajo firmantes aprueban el Dictamen de la Comisión suscriben el presente informe por duplicado.



  
**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	2019-06-27	
Revisado	D. Ortiz	PSGC	2019-06-27	
Aprobado	C. Alomoto	SGC	2019-06-27	

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:		

**FUNCIÓN JUDICIAL**



127654731-NP

**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
**FUNCIÓN JUDICIAL**  
**www.funcionjudicial.gob.ec**

Juicio No: 17203201801202, PRIMERA INSTANCIA, número de ingreso 1

Casillero Judicial No: 3684  
Casillero Judicial Electrónico No: 0701614885  
amadeo.prado@hotmail.com

Fecha: 26 de febrero de 2019  
A: MARTINEZ CUENCA ANGEL TULIO  
Dr/Ab.: PRADO CACAY SANTOS AMADEO

**UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, MUJER, NIÑEZ y ADOLESCENCIA CON SEDE EN LA  
PARROQUIA MARISCAL SUCRE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO,  
PROVINCIA DE PICHINCHA**


En el Juicio No. 17203201801202, hay lo siguiente:

Quito, martes 26 de febrero del 2019, las 14h40, VISTOS.- Agréguese a los autos el escrito presentado por ANGEL TULIO MARTINEZ CUENCA.- En lo principal se dispone: [1] Previo a proveer lo que en derecho corresponda el accionante al tenor de lo previsto en el Art. 473 del COOTAD, presente la autorización de fraccionamiento o negativa de este, extendido únicamente por el Consejo Metropolitano sobre el inventario de bienes que hace referencia en el libelo de su demanda, tomando en cuenta que en el caso de partición judicial de inmuebles, no se podrá realizar la partición sino con informe favorable o no del respectivo concejo.- [2] Por secretaria de manera inmediata indique a esta autoridad si se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por esta autoridad en el párrafo 5 del auto de fecha 27 de febrero del 2018.- Hecho lo cual se proveera lo que en derecho corresponda.- NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

5).- GUAMANGATE ANTE MARÍA LOURDES, JUEZA DE LA UNIDAD JUDICIAL

Lo que comunico a usted para los fines de ley

CANTOS ZALDUMBIDE DIANA LUCIA  
SECRETARIO DE LA UNIDAD JUDICIAL TERCERA

Dr. Roura  
14-03-2019  


Quito, 28 DE FEBRERO DEL 2019

Señor Ing.  
JHON LEMA  
ADMINISTRADOR DE LA ZONA SUR ELOY ALFARO  
Presente

De mi consideración:

Yo, ANGEL TULIO MARTINEZ CUENCA, cedula de ciudadanía No. 110141996-6 por medio de la presente me dirijo a usted para saludarle y a la vez solicitarle de la manera muy especial, LO PREVISTO EN EL ARTICULO 473 DEL COOTAD, PRESENTE LA AUTORIZACION DE FRACCIONAMIENTO O NEGATIVA DE ESTE ASI MISMO ADJUNTO COPIAS DE DOCUMENTO DONDE EL JUEZ SOLICITA EL FRACCIONAMIENTO, esperando que mi petición sea acogida de la mejor manera y deseándole éxitos en sus funciones encomendadas.

Por la favorable atención que se sirva dispensar a la presente me suscribo de usted

Atentamente



Yo ANGEL TULIO MARTINEZ CUENCA

C.I: 110141996-6

TLF: 0994282832

Correo electrónico: martinezangeltulio56@hotmail.com

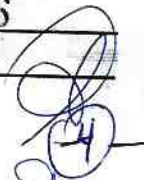
**QUITO**  
ALCALDÍA

REGISTRO 2019030631  
MUNICIPIO DEL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO  
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO

ASIGNADO **28 FEB 2019** 11456  
HORA

TRAMITE N°: 0000716

NOMBRE: \_\_\_\_\_ Telf: \_\_\_\_\_

Judicio  
Lema P  


# INFORME TECNICO

Quito, 26 de marzo del 2019

INFORME No. GU-ITV-2019-005 - DP

ASUNTO: INFORME SOBRE SUBDIVISIÓN

En atención al oficio No. S/N recibido en esta unidad con memorando Nro. AZEA-DJ-2019-66 fecha 20 de marzo del 2019, Ticket GDOC: 2019-030631, se determinó lo siguiente:

## DATOS GENERALES

Solicitante: SR. ANGEL TULIO MARTINEZ CUENCA  
USUARIO PARTICULAR

Nombre del propietario: ANGEL TULIO MARTINEZ CUENCA

## PEDIDO / REQUERIMIENTOS:

ANGEL TULIO MARTINEZ CUENCA, solicita información de la certificación en la que conste si el inmueble con número de predio 350752, es o no objeto de subdivisión (partición).

## INFORME TÉCNICO / CONTESTACIÓN:

Se da contestación en función, a la competencia de esta Unidad:

1. Se procedió a revisar la información constante en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) del predio de propiedad del señor ANGEL TULIO MARTINEZ CUENCA donde se desprende las siguientes regulaciones de conformidad al cuadro N°13 del mismo Anexo:

Predio No.:	350752	Área de Terreno:	204,00m <sup>2</sup>	Dependencia Administrativa
Clave Catastral:	31804 55 001	Frente de Lote:	28,59m	ELOY ALFARO
Área de construcción cubierta:	795,12m <sup>2</sup>	IRM No.	693688	
Alicuota:		Derechos y Acciones:	NO	

N°	Zonificación	Altura máxima		Retiros			Distancia entre bloques	COS PB	COS Total	Lote mínimo	Frente mínimo
		Pisos	H	F	P	L					
D3	D(203-80)	3	12	0	3	0	6	80	240	200	10

2. Según Ordenanza 0172; Anexo Único Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; Numeral 1.1 LOTEAMIENTO (CARACTERISTICAS DE LOS LOTES) establece:
  - Tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características topográficas del terreno o el trazado vial obliguen a otra solución técnica.
  - Tendrán una relación máxima 1:5 (frente – fondo).
  - El área útil de los lotes tendrá como mínimo la superficie de la zonificación respectiva y cumplirá con el frente mínimo correspondiente. En urbanizaciones se permitirá una tolerancia del 10% en la superficie y el frente de los lotes, en un máximo del 15% de la totalidad del número de lotes proyectados. En subdivisiones se permitirá la misma

**ADMINISTRACIÓN ZONAL  
ELOY ALFARO**

tolerancia hasta el 50% del número de los lotes.

- Los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan aplicar el coeficiente de ocupación de suelo en planta baja asignado en la zonificación.
3. El artículo 424 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD indica que en los casos de predio con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido de áreas verdes y equipamiento comunitario o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado.

## CONCLUSION

Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MINIMAS**, mismo que el predio No. 350752 es un lote que se encuentra con un área de 204.00m<sup>2</sup>, por tanto necesitaría de un lote de 400m<sup>2</sup> como mínimo para su subdivisión.

Particular que ponemos en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,



Arq. Dino Cruz

**RESPONSABLE UNIDAD DE GESTIÓN URBANA  
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO**

Anexo: Adjunto expediente completo con seis (6) fojas útiles.

Ref. Registro GDOC No. 2019-030631, Trámite Nro. 000716

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Ing. David Pila	UGU	2019-03-26	
Revisado por:	Arq. Dino Cruz	UGU	2019-03-26	

Ejemplar 1: Dirección Jurídica

Ejemplar 2: Archivo UGU

**ADMINISTRACIÓN ZONAL  
ELOY ALFARO**



# INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



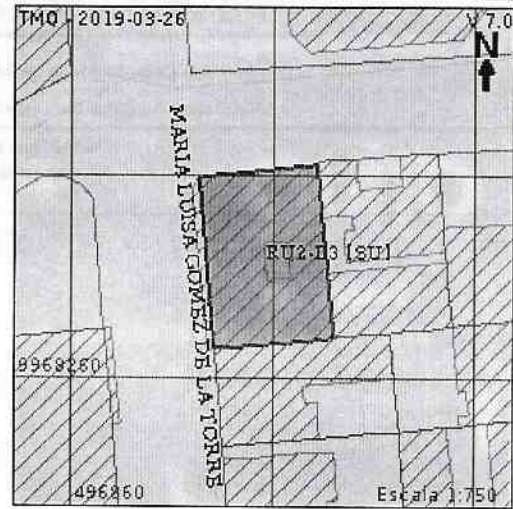
Fecha: 2019-03-26 11:27

No. 693688

**\*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD**

**\*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE**

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
CÓDIGO R.U.C.:	1101419966
Nombre o razón social:	MARTINEZ CUENCA ANGEL TULIO
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	350752
Código clave:	170102160267001123
Clave catastral anterior:	31804 55 001 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	795.12 m <sup>2</sup>
Área de construcción abierta:	0.00 m <sup>2</sup>
Área bruta total de construcción:	<b>795.12 m<sup>2</sup></b>
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	204.00 m <sup>2</sup>
Área gráfica:	199.73 m <sup>2</sup>
Perímetro total:	28.59 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 20.40 m <sup>2</sup> [SU]
Zona Metropolitana:	ELOY ALFARO
Parroquia:	LA ARGELIA
Barrio/Sector:	LUCHA DE POBRES
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)
Área a incremento de pisos:	



**CALLES**

Nombre Calle	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
8963250	MARIA LUISA GOMEZ DE LA TORRE	10	5 m al eje de la vía.	E7C
496360	HERMELINDA MACLOBIA FOLLECO LARA	10	a 5.00 mts del eje vial	S27F

**REGULACIONES**

**ZONIFICACIÓN**

Zona: D3 (D203-80)

Área mínima: 200 m<sup>2</sup>

Fronte mínimo: 10 m

COS total: 240 %

Pisos en planta baja: 80 %

Máxima forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica

Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2

**RETIROS**

Frontal: 0 m

Lateral: 0 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Factibilidad de servicios básicos: SI

**RESTRICCIONES/PROTECCIONES**

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
-------------	------	----------------	------------	-------------

**OBSERVACIONES**

Para iniciar algún proceso de habilitación o edificación en el lote, procederá a la rectificación de áreas conforme lo establece la Ordenanza No. 0126.

NO EXISTE AFECTACION VIAL

**NOTAS**

Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.

Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.

Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.

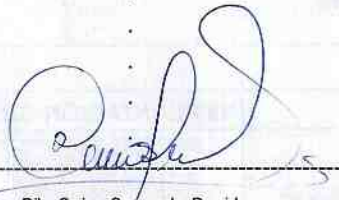
Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

El "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m<sup>2</sup>, que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMQ, dentro del proceso de regularización de predios y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 emitida el 19 de julio de 2016.

Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.

Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.

-Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.



Pila Caiza Segundo David  
Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda  
2011 - 2019

MEMORANDO No. AZEA-DJ-2019-66

Para: Arq. Dino Cruz  
JEFE DE GESTION URBANA

De: Abg. Oscar Jumbo  
DIRECTOR JURÍDICO (S)

Asunto: Solicitud de Informe.

Fecha: DM. Quito, 20 de marzo de 2019

En atención al oficio S/N, ingresado en esta Administración mediante Registro 2019-030631 y Trámite N° 000716, suscrito por el señor Ángel Tulio Martínez Cuenca, en el que hace referencia a la providencia emitida por el Secretario de la Unidad Judicial Tercera, en el que menciona: "(...) el accionante al tenor de lo previstos en el Art. 473 del COOTAD, presente la autorización de fraccionamiento o negativa de este, extendido únicamente por el Consejo Metropolitano (...) no se podrá realizar la partición sino con informe favorable o no del respectivo concejo (...)".

A fin de dar la respuesta respectiva solicito de la manera URGENTE emita el informe correspondiente, conforme lo requerido por la Unidad Judicial, adjunto en dos fojas útiles con carácter devolutivo.

Atentamente.



Abg. Oscar Jumbo  
DIRECTOR JURÍDICO (S)  
Trámite: 2019-030631-0000716  
Anexo: 04 fojas útiles

Acción	Siglas responsables	Siglas unidades	Fecha	sumilla
Elaborado por:	Abg. Jumbo	DJ	2019-03-20	e

Ejemplar 1: Arq. Dino Cruz  
Ejemplar 2: Dirección Jurídica

ADMINISTRACIÓN ZONAL  
ELOY ALFARO

Dir: Cap. César Chiriboga S11-89 y Av. Alonso de Angulo PBX: 3110 802/03/04/05 www.quito.gob.ec

OFICIO No. AZEA-DJ-

20191188

03 APR 2019

*[Handwritten signatures in blue ink]*

DM. Quito,

Ticket GDOC No. 2019-030631

Abogado  
Diego Cevallos Salgado  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**  
Venezuela y Chile, Palacio Municipal  
Presente.-

**Asunto:** Informe de Partición  
Ref. Memo AZEA-UGU-2019-058

De mi consideración:

Mediante comunicación ingresada con Registro No. 2019-030631, el señor ÁNGEL TULIO MARTÍNEZ CUENCA, solicita el Informe Técnico y Legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 350752; al respecto manifiesto:

El artículo 473 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD dispone: "(...) *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 (...)*".

Mediante Informe No. GU-ITV-2019-001-DP, de 2 de enero del 2019, el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, concluye: "(...) *Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MÍNIMAS, mismo que el predio No. 350752 es un lote que se encuentra con un área de 204.00m2, por tanto necesitaría de un lote de 400m2 como mínimo para subdivisión*". (Sic).

Mediante Informe Legal No. 115-DJ-2019, de 1 de abril del 2019, suscrito por la Abg. Johanna Espinosa, Directora Jurídica, se emite Informe Legal Desfavorable, para la partición Judicial y extrajudicial del inmueble signado con el predio No. 350752.

**ADMINISTRACIÓN ZONAL**  
**ELOY ALFARO**

Por lo expuesto, remito en 10 fojas útiles, los Informes Técnico y Legal de Fraccionamiento del inmueble de propiedad del señor **MARTÍNEZ CUENCA ÁNGEL TULIO**, signado con el número de Predio 350752, ubicado en la parroquia La Argelia, Barrio Lucha de los Pobres, cantón Quito, para que se realice una respuesta al peticionario.

Atentamente,



Ing. John Roberto Lema Mosquera  
**ADMINISTRADOR ZONA ELOY ALFARO (e)**  
**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**



Adjunto:

Expediente Registro 2019-030631 / 0000716 / 10 fojas

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Abg. Oscar Jumbo	DJ	20190401	
Revisión:	Abg. Johanna Espinosa	DJ	20190401	

Ejemplar 1: Concejo Metropolitano  
Ejemplar 2: AZEA Archivo Numérico SG  
Ejemplar 3: AZEA Archivo Alfabético SG  
Ejemplar 4: AZEA Expediente DJ

## INFORME LEGAL N° 115-DJ-2019

1.- OBJETO TRÁMITE:	Informe Especial de Partición
2.- SOLICITANTE:	MARTÍNEZ CUENCA ÁNGEL TULIO
3.- PROPIETARIOS:	MARTÍNEZ CUENCA ÁNGEL TULIO
4.- No. DE PREDIO:	350752
5.-CLAVE CATASTRAL:	31804 55 001
6.- PARROQUIA:	LA ARGELIA
7.- BARRIO/URB.:	LUCHA DE LOS POBRES
8.- CALLE:	MARÍA LUISA GÓMEZ DE LA TORRE
9.- FECHA:	1 de abril del 2019

Revisados los documentos constantes en el memorando No. AZEA-UGU-2019-058, suscrito por el Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, Registro No. 2019-030631, mediante el cual remite el Informe Técnico respecto a la factibilidad de realizar la partición del inmueble de propiedad del señor MARTÍNEZ CUENCA ÁNGEL TULIO, se desprende lo siguiente:

### ANTECEDENTE:

Comunicación de 28 de febrero del 2019, mediante el cual el señor Ángel Tulio Martínez Cuenca, solicita que se realice el Informe de factibilidad de partición del bien inmueble con predio No. 350752.

Providencia dictada por la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Mariscal Sucre, del Distrito metropolitano de Quito, mediante la cual se dispone que el accionante al tenor de lo previsto en el Art. 473 del COOTAD, presente la autorización de fraccionamiento o negativa de este, extendido únicamente por el Concejo Metropolitano.

Informe No. GU-ITV-2019-005-DP, de 26 de marzo del 2019, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, donde concluye: "(...) Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MÍNIMAS, mismo que el predio No. 350752 es un lote que se encuentra con un área de 204.00m<sup>2</sup>, por tanto necesitaría de un lote de 400m<sup>2</sup> como mínimo para subdivisión". (Sic).

### BESES LEGALES:

- a) **Los Numerales 1 y 2 del artículo 264** de la Constitución de la República del Ecuador, disponen: "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".
- b) **El numeral 1 del Art. 2** de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, y literal b) del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, establecen

la competencia exclusiva sobre el uso y ocupación del suelo y construcciones dentro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito,

- c) **El artículo 473** de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD dispone: "(...) 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 (...)".

Por lo expuesto; y, con sustento en el Informe Técnico No. GU-ITV-2019-005-DP, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que en el presente caso **NO es factible la subdivisión del predio**, esta Dirección Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial y Extrajudicial del inmueble signado con el Predio 350752, Clave catastral 31804 55 001, ubicado en la parroquia La Argelia, Barrio Lucha de los Pobres, cantón Quito.

Atentamente,

Abg. Johanna Espinosa  
**DIRECTORA JURÍDICA**  
**ADMINISTRACIÓN ZONA ELOY ALFARO**



ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Abg. Oscar Jumbo	DJ	20190401	



2019-030631

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO  
PROCURADURÍA METROPOLITANA

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
RECEPCIÓN

FECHA: 18 JUN 2019 HORA: 8:48

Nº HOJA: 16  
Recibido por: [Firma]

Quito, 14 JUN. 2019  
Exp. No. 2019-01051  
Gdoc: 2019-030631

Reysi: 3  
① agregar al expediente original (registrar trámite)  
② Notificar en digital a Presi Comisión y asesora (2 días)  
[Firma] 18-06/19

Señor abogado  
Carlos Alomoto Rosales  
Secretario General  
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO  
En su despacho.-

Ref. Partición del predio No. 350752

Damian S.  
curta a [Firma]  
ta chucha  
con  
corre de [Firma]  
18-06/19

Señor Secretario General:

De conformidad con la Resolución A004 de 17 de mayo de 2019; y, delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Oficio No. 0000096 de 27 de mayo de 2019, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente criterio legal:

**1. Petición**

Mediante Oficio No. SGC-2019-1246 de 16 de abril de 2019, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, en ese entonces, solicitó a esta Procuraduría Metropolitana con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el art. 473 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, remita su informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 350752, conforme lo solicitado por el Sr. Ángel Martínez, dentro del juicio No. 17203-2018-01202.

**2. Antecedente**

Mediante oficio S/N de 28 de febrero de 2019, el señor Ángel Tulio Martínez Cuenca, solicitó al Ing. John Lema, Administrador de la Zona Sur Eloy Alfaro, la autorización de fraccionamiento o negativa del mismo de conformidad al art. 473 del COOTAD. [Firma]

Reysi Comisión de Suelo.

21-06-2019  
9:15

-16-





### **3. Informes técnicos y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro**

1. El Ing. John Roberto Lema Mosquera, Administrador Zona Eloy Alfaro (E), mediante Oficio No. AZEA-DJ-2019-1188 de 3 de abril de 2018, remitió a la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito: (i) el informe legal No. 115-DJ-2019 de 1 de abril del 2019; y, (ii) el informe técnico No. GU-ITV-2019-005-DP de 26 de marzo de 2019.
2. Mediante informe legal No. 115-DJ-2019 de 1 de abril de 2019, la Ab. Johanna Espinosa, Directora Jurídica de la Administración Zona Eloy Alfaro, remitió su informe legal en relación a la factibilidad de partición del predio No. 350752, manifestando lo siguiente:

*“Por lo expuesto; y, con sustento en el Informe Técnico No. GU-ITV-2019-005-DP, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que en el presente caso NO es factible la subdivisión del predio, esta Dirección Jurídica, emite INFORME LEGAL DESFAVORABLE, para la Partición Judicial y Extrajudicial del inmueble signado con el Predio 350752, Clave catastral 31804 55 001, ubicado en la parroquia Argelia, Barrio Lucha de Los Pobres, cantón Quito”*

3. Con informe técnico No. GU-ITV-2019-005-DP de 26 de marzo del 2019, el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, emitió su informe técnico en relación a la factibilidad de partición del predio No. 350752, manifestando lo siguiente:

*“Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MINIMAS, mismo que el predio No. 350752 es un lote que se encuentra con un área de 204.00 m<sup>2</sup>, por tanto necesitaría un lote de 400 m<sup>2</sup> como mínimo para su subdivisión”.*

### **4. Fundamentos jurídicos**

1. El art. 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 [...]”.*

2. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el art. 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

*“1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa [...]”.*

3. La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el art. IV. 1. 70, numeral 5, 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”.*

4. 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”.*

De igual manera se pronunció respecto a la partición de inmuebles de una sociedad conyugal o sociedad civil o mercantil, señalando que:

*“En armonía con lo expuesto, la partición de los inmuebles urbanos que se encuentren en copropiedad por corresponder a sociedad conyugal o*



*sociedad civil o mercantil, requiere el informe municipal al que se refiere el artículo 473 del COOTAD y por tanto se debe adecuar a los lotes mínimos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo cantón, de conformidad con el artículo 472 del mismo Código.”*

Finalmente aclaró que: “*la partición judicial o extrajudicial de inmuebles urbanos constituye fraccionamiento urbano solamente cuando dé lugar a la división material del bien raíz en dos o más lotes, en los términos del artículo 470 del COOTAD.*”

### **5. Análisis y criterio jurídico**

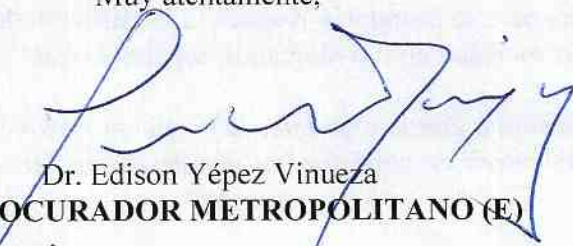
De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio Nos. 350752, ubicado en el Barrio Lucha de Los Pobres, en la parroquia La Argelia, con Zonificación D3 (D203-80). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece 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 tiene una superficie de 204.00 m<sup>2</sup>.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eloy Alfaro anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite **criterio legal desfavorable**, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 350752, ubicado en el Barrio Lucha de Los Pobres, parroquia La Argelia, en razón de que no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al 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 artículo 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 Jueza de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia La Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito y al señor Angel Martinez Cuenca.

Muy atentamente,

  
Dr. Edison Yépez Vinuesa

**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)**

Adjunto expediente.

(13 FOLIOS)



ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Alin Acevedo	PRO	13-06-2019	<i>[Firma]</i>
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

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