



**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
EJE TERRITORIAL**

**Informe Nro. IC-CUS-2020-021**

**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 inmuebles ubicados en los predios Nros. 273099 y 273089, claves catastrales Nros. 31507-01-003-001-001-011 y 31507-01-003-001-001-002, solicitada por el Sr. Wilman Marcelo Campaña Coloma con su abogado patrocinador, Luis Guachamín Medina, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

**2. ANTECEDENTES:**

2.1.- Mediante oficio de 22 de abril de 2019, el Sr. Wilman Marcelo Campaña Coloma con su abogado patrocinador, Luis Guachamín Medina, solicitan: *"(...) un INFORME FAVORABLE EN EL QUE SE DETERMINE QUE LOS BIENES INMUEBLES QUE A CONTINUACIÓN DETALLO SON SUCEPTIBLES DE PARTICIÓN"*.

2.2.- Por disposición del presidente de la Comisión de Uso de Suelo, mediante oficio Nro. SGC-2019-1342 de 26 de abril de 2019, se solicitó a la Administración Zonal Eloy Alfaro, remita los informes técnico y legal correspondientes, para análisis de la comisión.

2.3.- Mediante oficio Nro. 20192931 de 24 de junio de 2019, el Arq. Juan Gabriel Guerrero, Administrador Zonal Eloy Alfaro (E), remitió los informes técnico y legal, 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-2020-0809-O de 19 de febrero de 2020, se solicitó a la Procuraduría Metropolitana, remita el informe legal correspondiente para análisis de la comisión.

2.5.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0069-O de 20 de febrero de 2020, el Dr. Edison Yépez, Subprocurador Metropolitano remitió el informe solicitado para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo.

2.5.- La Comisión de Uso de Suelo en sesión Nro. 032 ordinaria de 09 de marzo de 2020, analizó el expediente relacionado con la partición judicial de los inmuebles Nros. 273099 y 273089, claves catastrales anteriores Nros. 31507-01-003 y 31507-01-003, respectivamente, de acuerdo a lo solicitado por el Sr. Wilman Marcelo Campaña Coloma con su abogado patrocinador, Luis Guachamín Medina.



### 3. INFORMES TÉCNICOS:

3.1. Mediante informe técnico Nro. GU-ITV-2019-008-DF de 07 de mayo de 2019, el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala:

*“(...) el predio en mención, (negrita) no es factible de subdividir por cuanto debe ser UNIPRIOPIEDAD, mismo que el predio No. 273099 y 273089 es un lote que se encuentra en Propiedad Horizontal y sus áreas son porcentajes.”*

### 4. INFORMES LEGALES:

4.1.- Mediante informe legal Nro. 194-DJ-2019 de 19 de junio de 2019, la Abg. Johanna Espinosa, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, señala:

*“(...) con sustento en el Informe Técnico No. GU-ITV-2019-08-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 ya que se encuentra declarado en propiedad Horizontal, esta Dirección Jurídica, emite (negrita) INFORME LEGAL DESFAVORABLE para la Partición Judicial y Extrajudicial del inmueble signado con los Predios 273099 y 273089, Clave catastral 31507 01 003, ubicado en la parroquia Solanda, barrio Santa Rita, cantón Quito.”*

4.2.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0069-O de 20 de febrero de 2020, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano, emitió su criterio jurídico el mismo que en la parte pertinente señala:

*“(...) Análisis y criterio jurídico*

- 1. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere a los predios Nos. 273099 273089, ubicados en la parroquia Solanda, con zonificación D5 (D304-80). De acuerdo con los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que los predios forman parte de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentran debidamente individualizados con su respectiva alícuota.*
- 2. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Eloy Alfaro; y, de la normativa, anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición de los predios Nos. 273099 y 273089 ubicados en la parroquia Solanda, por cuanto constituyen alícuota de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, 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.*



3. 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.
4. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al señor Wilman Campaña Coloma."

## 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. 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 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."*

## **6. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES:**

Revisado el expediente se constata que los informes se refieren a los inmuebles ubicados en los predios Nros. 273099 y 273089, ubicados en la parroquia Solanda de este cantón.

De acuerdo con los informes emitidos por la Administración Zonal correspondiente, se determina que no es factible subdividir por cuanto el predio se encuentra declarado en propiedad horizontal.

La Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable al requerimiento de partición judicial de los predios, en razón de que constituyen alícuota de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, no son factibles de subdivisión y no pueden cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote y frente mínimos, 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 Nro. 032 ordinaria de 09 de marzo de 2020, 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), 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; IV.1.70, numeral 5 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano autorice la partición judicial de los predios Nros. 273099 y 273089, claves catastrales Nros. 31507-01-003-001-001-011 y 31507-01-003-001-001-002, ubicados en la parroquia Solanda de este cantón; debido a que constituyen alícuota de un bien declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, y como tal, 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.

#### SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 09 de marzo de 2020 el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

Concejal René Bedón  
**Presidente de la Comisión de  
de Uso de Sue<sup>1</sup>**

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. 032 ordinaria de 09 de marzo de 2020, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: René Bedón, 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: Mario Granda, Fernando Morales: total dos (02).

Quito D.M., 09 de marzo de 2020

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

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