

INFORME LEGAL.- 04-2021-DJ

Objeto Trámite: Factibilidad de división para un juicio de Partición del predio No. 66659  
 Propietario: ROSA CLEMENCIA VALENZUELA SUASNAVAS  
 Predio No. 66659 (egresado)  
 Predios Individuales: 3637236,3637224, 3637229,3637227, 3637233, 3637234, 3637232, 3637235, 3637226.  
 Parroquia Chimbacalle

La Dirección Jurídica emite el siguiente informe legal de factibilidad para realizar la partición, del predio No. 66659, así como la documentación que han sido ingresadas de manera digital en la Dirección Jurídica por la Unidad de Territorio y Vivienda de la Administración Eloy Alfaro, para que proceda como corresponda, según lo indicado por la Procuraduría Metropolitana.

INFORME LEGAL DE FACTIBILIDAD PARA REALIZAR LA PARTICIÓN DEL PREDIO No. 66659

**ANTECEDENTE:**

Memorando No. GADDMQ-AZEA-DGT-UTV-2021-0002-M, suscrito por el Arquitecto Juan Manosalvas, Responsable de la Unidad de Territorio y Vivienda, en el que en su parte pertinente indica: *“Con base en lo expuesto, se informa que no es posible realizar una partición debido a que el predio ya se encuentra bajo la figura de Propiedad Horizontal y solicito se emita criterio legal correspondiente, mismo que deberá ser enviado a la brevedad posible al Sr. Concejal René Bedón Garzón, solicitante del pedido”.*

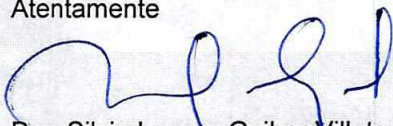
**BASE LEGAL:**

Art. 473 del COOTAD dispone: *“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”.*

**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 del predio No.66659

Atentamente



Dra. Silvia Lorena Gaibor Villota  
 DIRECTORA JURIDICA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILL A
Elaboración:	Mg. Dra. Pombosa	DJ	2021-01-12	
Revisión:	Dra. Gaibor	DJ	2021-01-12	



EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 240 de la Constitución de República del Ecuador, en adelante Constitución, establece: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. (...)”*
- Que,** los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución, 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.”;*
- Que,** el artículo 266 de la Constitución, determina: *“Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables a los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias (...)”;*
- Que,** el literal c) del artículo 84, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD, manifiesta: *“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”;*
- Que,** los literales a), d) y v) del artículo 87 del COOTAD, señala: *“a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; d) Expedir acuerdos o resoluciones en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares; (...) y 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”;*
- Que,** el artículo 323 del COOTAD establece: *“Aprobación de otros actos normativos.- El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su*



*publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello. (...)"*

- Que, el artículo 326 del COOTAD determina que los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones;
- Que, el artículo 473 del COOTAD establece que: *"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."*;
- Que, el numeral 1, del artículo 2 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, determina, como finalidad, que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito: *"regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa. De igual manera regulará y controlará, con competencia exclusiva y privativa las construcciones o edificaciones, su estado, utilización y condiciones"*;
- Que, los literales a y b del numeral 1, del artículo IV.1.64 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en adelante Código Municipal, señalan que las asignaciones de zonificación para habilitación del suelo y edificación son: *a. Para habilitación del suelo: el tamaño mínimo de lote, expresado en metros cuadrados; el frente mínimo del lote, expresado en metros lineales; y, b. Para edificación: los retiros de construcción de la edificación; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja ("COS PLANTA BAJA"); el coeficiente de ocupación del suelo total ("COS TOTAL"), expresados en porcentaje; la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales."*
- Que, el literal a, del numeral 1, del artículo IV.1.65 del Código Municipal establece: *"1. La delimitación de la zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por sectores y ejes, y se aplicará a los lotes en las siguientes condiciones: a. En cada sector la asignación de cada tipo de zonificación se aplicará a todos los lotes que lo conforman."*;
- Que, los numerales 1 y 5 del artículo IV.1.70, del Código Municipal determina, que: *"1. Los proyectos de subdivisión son propuestas que tienen por finalidad dividir y habilitar predios, conforme la zonificación establecida en el PUOS y demás instrumentos de planificación. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo establecido en la normativa vigente. 5. Se considera, además, como subdivisión a las habilitaciones originadas por partición judicial que pueden generarse en suelo urbano y rural. Éstas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes"*;



Que, el artículo IV.1.72 del Código Municipal, respecto a las dimensiones y áreas mínimas de lotes, establece: *"Las habilitaciones del suelo observarán las dimensiones y las superficies de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establecidas en el PUOS, y demás instrumentos de planificación, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano"*;

Que, mediante oficio S-N de fecha 17 de septiembre del 2020, el señor Dr. Mauro Alvarez, solicita al Concejal Rene Bedón *"disponer que se me conceda el informe de factibilidad de fraccionamiento a fin de que continúe la sustanciación de dicho juicio"*;

Que, mediante oficio Nro. ..., de ... de ... de ..., la ..., Administradora Municipal Zona ..., remitió el informe técnico Nro Memorando GADDMQ-AZEA-DGT-UTV-2021-0002-M de fecha 6 de enero del 2021 de factibilidad de fraccionamiento del predio Nro. 66659, suscrito por el Arq. Juan Manosalvas, Responsable de la Unidad de Territorio y Vivienda, que en su parte pertinente señala: *"No es posible realizar partición debido a que el predio se encuentra bajo la figura de Propiedad Horizontal"*

Que, mediante oficio Nro. ...-O, de ... de ... de ..., ..., Administradora Municipal Zona ..., remitió el informe legal No. 04—DJ-2021, de factibilidad de partición, de fecha 12 de enero del 2021, suscrito por la Dra. Silvia Lorena Gaibor Villota, que en lo principal, indica: *"(...) 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 del predio No.66659"*.

Que, mediante oficio Nro. ..., de ... de ... de 2021, el Dr. Édison Yépez, Subprocurador Metropolitano emite el informe legal, en el cual señala : ...;

Que, la Comisión de Uso de Suelo en sesión ordinaria Nro. ..., de ... de ... de 2021 analizó los informes técnicos y legales, que reposan en el expediente , y emitió dictamen ...,

Que, el Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria realizada el ... de ... de 2020, analizó el informe Nro. IC-CUS-2020-... emitido por la Comisión de Uso de Suelo;

**En ejercicio de sus atribuciones previstas en el artículo 240 y 266 de la Constitución de la República y artículos 87 letra a) y d); y, 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;**

#### **RESUELVE**

**Artículo 1.-** Acoger el informe Nro. IC-CUS-2021-... emitido por la Comisión de Uso de Suelo; y, por tanto, ... la partición del predio Nro. 66659, ubicado en la parroquia Chimbacalle de este cantón, solicitada por el Dr. Mauro Alvarez, debido a que el predio materia de la partición se encuentra ubicado en la Jurisdicción de la Administración Eloy Alfaro.

**Artículo 2.-** Comuníquese al interesado, a la administración zonal que corresponda, y, a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, a fin de que se continúe con los trámites de ley.

**Disposición General Única.** - La presente resolución se aprueba en base a los informes que son de exclusiva responsabilidad de los funcionarios que lo suscriben y realizan.

**Disposición Final.** - La presente resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción sin perjuicio de su publicación.,

**Alcaldía del Distrito Metropolitano.** - Distrito Metropolitano de Quito, fecha.

**EJECÚTESE:**

Dr. Jorge Yunda Machado  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO,** que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión pública ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, el ...; y, suscrita por el Dr. Jorge Yunda Machado, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, ....

**Lo certifico.-** Distrito Metropolitano de Quito, .....

Abg. Damaris Ortiz Pasuy  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (E)**