

**COMISIÓN DE USO DE SUELO  
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
<b>APROBADO:</b>		
<b>NEGADO:</b>		
<b>OBSERVACIONES:</b>		

Señor Alcalde, para su conocimiento y el del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

**1. ANTECEDENTES:**

En sesión ordinaria de 03 de septiembre de 2018, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por el Dr. Marcelo Yépez Maldonado, realizado el 12 de noviembre de 2015 mediante el cual solicita se oficie al Registro de la Propiedad autorizando la inscripción correspondiente del inmueble con el predial No. 3618191.

**2. INFORMES TÉCNICOS:**

**2.1.-** Mediante oficio No. 566-DGT-GU-16 de 18 de abril de 2016, a fojas 23-24 de expediente, el Sr. Boris Mata Reyes, Administrador Zonal Eugenio Espejo, indica:

*“por lo que conforma la zonificación del lote la resolución propuesta NO cumple con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo.”*

**2.2.-** Mediante oficio No. STHV-DMGT-2032 de 20 de mayo de 2016, a fojas 25 del expediente, el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial indica:

*“En base a la normativa legal invocada, corresponde al Concejo Metropolitano pronunciarse al respecto, previo los informes técnicos a la Administración Zonal correspondiente, en el presente caso se adjunta al expediente el informe técnico de la Administración Zonal Eugenio Espejo.”*




### 3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2017-0953 de 14 de agosto de 2018, a fojas 27 - 28 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E), emite su criterio jurídico y en parte pertinente manifiesta:

*En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial del inmueble de propiedad del Dr. Marcelo Yépez, ubicado en la parroquia Chaupicruz, por cuanto la subdivisión establecida en la sentencia del juicio de partición de 11 de septiembre de 2002, no cumple con los parámetros de zonificación en lo referente al lote mínimo, requerimiento necesario para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito."*

### 4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 03 de septiembre de 2018, acoge los criterios técnico y legal, con fundamento en los artículos 57 literal x), 326, 424, 472 y 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el numeral 4 del artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 432 y No. 160; emite **DICTAMEN DESFAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano autorice la partición del inmueble de propiedad del Dr. Marcelo Yépez, ubicado en la parroquia Chaupicruz, signado con el predio No. 3618191.

Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,



Abg. Sergio García Ortiz  
Presidente de la Comisión de  
Uso de Suelo



Sr. Jorge Albán  
Concejal Metropolitano



Sr. Marco Ponce  
Concejal Metropolitano



Sra. Gissela Chala  
Concejala Metropolitana



Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC		
Revisado por	R. Delgado	PSGC		f

Adjunto expediente con documentación constante en veinte y ocho (28) fojas  
(2015-209252)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito					
Registro Entrega Expedientes					
Concejal	Fecha entrega			Fecha devolución	
Sergio Garnica	15/11/2018			22/11/2018	
Jorge Albán					
Marco Ponce					
Gissela Chalá					
	Fecha			Recepción	
Entrega Alcaldía Metropolitana					

*Q*

*uf*

05 MAY 2016

REF. 2015-209252

Quito, 18 de abril 2016  
**OFICIO 566-DGT-GU-16**

Arquitecto  
**JACOBO HERDOIZA**  
**SECRETARIO DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA**  
 Presente.-

De mi consideración:

En atención al trámite ingresado en esta Administración Zonal con Ticket 2015-209252, mediante el cual, el Dr. Marcelo Yépez Maldonado solicita: "...se oficie al Registro de la Propiedad autorizando la inscripción correspondiente, de acuerdo a la disposición expuesta en la sentencia..."

En aplicación al Expediente N° 2950-2010 Referente a Consulta sobre sentencias de prescripción adquisitiva de dominio, la presente partición y adjudicación Judicial se encuentra dentro del Escenario B.2.1.- "...En este escenario es posible también que la subdivisión que se genere como consecuencia de la sentencia dictada dentro del juicio de prescripción adquisitiva de dominio, afecte las condiciones generales de los inmuebles de la zona, como es el denominado "lote mínimo". En este caso, previo a proceder con el fraccionamiento y posterior catastro a nombre del actor, se debe requerir que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia dictada por la autoridad jurisdiccional, cambie las condiciones de ese inmueble en particular, y en definitiva genere una excepción a las condiciones generales. El trámite ante el Concejo Metropolitano se podría iniciar por pedido del interesado o de la Administración Zonal competente..."

Al respecto, la Dirección de Gestión del Territorio indica lo siguiente:

- Que en la Sentencia emitida por el Dr. Alfredo Grijalva Muñoz, Juez Primero de lo Civil de Pichincha en su parte pertinente se indica: "...ejecutoriada sea esta sentencia se dispone que el Sr. Secretario proceda a conferir a las partes una fotocopia certificada de esta resolución para que conjuntamente con el informe pericial y planos sean protocolizados en una de las Notarías de este cantón, y previa autorización Municipal e Inscripción en el Registro de la Propiedad les sirva de suficiente título. **Notifíquese.**

Revisado el Sistema de Informes de Regulación Metropolitana (IRM) se verifica que la zonificación asignada al Predio N°3618191 es la siguiente:

REGULACIONES		
<b>ZONA</b> Zonificación: A9 (A1003-35) Lote mínimo: 1000 m2 Frente mínimo: 20 m COS total: 105 % COS en planta baja: 35 % Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada Uso principal: (R1) Residencia baja densidad	<b>PISOS</b> Altura: 12 m Número de pisos: 3	<b>RETIROS</b> Frontal: 5 m Lateral: 3 m Posterior: 3 m Entre bloques: 6 m
Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano		Servicios básicos: SI

3  
A

Del plano de sentencia adjunto se desprende que el área total del Terreno Predio N° 3618191 es de 2.676,59 m<sup>2</sup>. El mismo que se propone subdividir en cuatro lotes de la siguiente forma:

N° LOTE	AREA	OBSERVACION
1	465.47 m <sup>2</sup>	No cumple
2	470.15 m <sup>2</sup>	No Cumple
3	478.63 m <sup>2</sup>	No Cumple
4	504.00 m <sup>2</sup>	No Cumple

Por lo que conforme la zonificación del lote, la resolución propuesta **NO CUMPLE** con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo.

Mediante Memorando N° 470-DGT-GU-2016 de fecha 24 de marzo del 2016, la Dirección de Gestión del Territorio solicita a la Dirección Jurídica AZEE lo siguiente: “...se sirva emitir un **INFORME LEGAL** para requerir, de ser el caso, que el Concejo Metropolitano, en cumplimiento de la sentencia dictada por la autoridad jurisdiccional, cambie las condiciones de ese inmueble en particular, y en definitiva genere una excepción a las condiciones generales del predio N°3618191...”

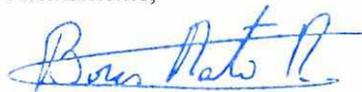
Con Memorando N°0131-AZEE-DJZEE de fecha 13 de abril 2016, la Dirección Jurídica indica lo siguiente: “...si no existe informe favorable del Concejo, tal como manda la ley, es criterio de esta asesoría legal, que él o los interesados deben presentar su petición ante el señor Alcalde Metropolitano, para que se dé trámite de informe favorable o autorización de subdivisión del predio objeto de partición judicial, previos los informes respectivos...”

La situación que se presenta además de la que se deja señalada, esto es de que los lotes objeto de partición no se encuentran dentro de lo que la zonificación del sector exige, considero que igual es un tema que deberá ser resuelto por la máxima autoridad municipal que en este caso es el mismo Concejo Metropolitano...”

Por lo expuesto, se remite el presente expediente a fin de que se sirva emitir el respectivo criterio técnico y se remita de ser el caso al Concejo Metropolitano.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,



Boris Mata Reyes

**ADMINISTRADOR ZONAL EUGENIO ESPEJO**

Adj.: Expediente 2015-209252

	Nombre	Fecha	Firma / Sumilla
Aprobado por:	Arq. Vinicio Robalino H. DIRECCION GESTION DEL TERRITORIO		
Elaborado por:	Arq. Alexandra Aráuz – JEFE ZONAL GESTION URBANA	18/04/16	

Visto: haberlas informado a Pres. Met.

Cognición Uso de Suoto 7/05/2016

20 MAY 2016 09:20:32

Quito, Oficio STHV-DMGT Referencia: GDOC-2015-209252

Abogada María Elisa Holmes Roldós SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO Presente

De mi consideración:

En relación al oficio No. 566-DGT-GU-16 de 18 de abril de 2016, , mediante el cual la Administración Zonal Eugenio Espejo, solicita criterio técnico, respecto al requerimiento formulado por el doctor Marcelo Yépez, tendiente a conseguir del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se oficie al Registro de la propiedad autorizando la inscripción correspondiente, de acuerdo a la disposición expuesta en la sentencia dictada por el Juez Primero de lo Civil de Pichincha de 11 de septiembre del 2002, indico lo siguiente:

El artículo 473 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, textualmente establece:

"... 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 el informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula..."

En base a la normativa legal invocada, corresponde al Concejo Metropolitano pronunciarse al respecto, previo los informes técnicos de la Administración Zonal correspondiente, en el presente caso se adjunta al expediente el informe técnico de la Administración Zonal Eugenio Espejo.

Atentamente,

[Signature] Arq. Hugo Chacón Cobo

DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL c.c. Administración Zonal Eugenio Espejo

Table with 4 columns: Elaborado por, Name, Signature, Date. Rows include Ab. Patricio Jaramillo (17-05-2016), Ing. María Chango, and Arq. Carlos Quezada.

RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS stamp with date 10 MAY 2016, time 24h, and number 0.32.



Fecha: **15 AGO 2018** Hora: **9:25**

Nº. HOJAS: **- 28 h -**  
 Recibido por: **M.V.**



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO-2017-0953

**GDOC. 2015-209252**

**DM QUITO,**

2015-209252  
 Sr. Jefe  
 Sr. Secretario

Abogado  
 Diego Cevallos Salgado  
**Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito**  
 Presente.-

14 AGO. 2018

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (E), mediante Memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

## I. ANTECEDENTES:

1.1. Mediante Sentencia de 11 de septiembre de 2002, el Dr. Alfredo Grijalva Muñoz, Juez Primero de lo Civil de Pichincha, dentro del juicio de partición No. 1125-94-DC, aceptó la demanda relacionada a la subdivisión del lote No. 128 (predio No. 3618191) de la Lotización Huertos Familiares Campo Alegre, localizado en el sector de Monteserrín, en la cual dictaminó que:

*“Ejecutoriada que sea esta sentencia dispone que el Sr. Secretario proceda conferir a las partes una fotocopia certificada de esta Resolución para que conjuntamente con el informe pericial y planos sean protocolizadas en una de las Notarias de este cantón y **previa autorización Municipal e Inscripción en el Registro de la Propiedad** les sirva de suficiente título.” (Las negritas me corresponden)*

1.2. Con Oficio No. SG -1087, de 21 de abril de 2017, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó a esta Procuraduría Metropolitana informe legal respecto a la disposición expresa de la sentencia dictada el 11 de septiembre de 2002, por el Juez Primero de lo Civil de Pichincha, dentro del juicio de partición No. 1125-94-DC.

## II. INFORME TÉCNICO:

2.1. El Administrador de la Zonal Norte “Eugenio Espejo”, Boris Mata Reyes, mediante Oficio No. 566-DGT-GU-16, de 18 de abril de 2016, remite los informes técnico y legal desfavorables de la Administración a su cargo, los mismos que manifiestan lo que :

2.1.1 Mediante Memorando No. 0131 AZEE-DJZEE, de 13 de abril de 2016, el Director Jurídico (E) Zonal Eugenio Espejo, emitió informe legal respecto del juicio No. No. 1125-94-DC, en el cual dice que: “..., *sino existe informe favorable del Concejo, tal como lo manda la ley, es criterio de esta asesoría legal, que el o los interesados deben presentar su petición ante el señor Alcalde Metropolitano, para que se dé trámite de*”

*informe favorable o autorización de subdivisión del predio objeto de partición judicial, previos los informes respectivos.*

*La situación que se presenta además de la que se deja señalada, esto es de que los lotes objeto de partición no se encuentran dentro de lo que la zonificación del sector exige, ... ” (Las negritas son de mi autoría)*

- 2.1.2 Mediante memorando No. 470-GDT-GU-2016, de 24 de marzo de 2016, el Director de Gestión del Territorio, dirigido al Director Jurídico, indicó lo siguiente:

*“Del plano de sentencia adjunto se desprende que el área total del Terreno Predio No. 3618191 es de 2.676,59 m<sup>2</sup>. El mismo que se propone subdividir en cuatro lotes de la siguiente forma:*

No. LOTE	AREA	OBSERVACIÓN
1	465.47 m <sup>2</sup>	No cumple
2	470.15 m <sup>2</sup>	No cumple
3	478.63 m <sup>2</sup>	No cumple
4	504.00 m <sup>2</sup>	No cumple

*Por lo que conforme la zonificación del lote, la resolución propuesta **NO CUMPLE** con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo.”*

### III. BASE LEGAL:

- 3.1. El artículo 229 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, acerca de la partición judicial establecía:

*“En el caso de partición judicial de inmuebles situados en el área urbana o de expansión urbana, los jueces ordenarán que se cite la demanda al respectivo municipio y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del mismo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. Si se tratare de partición extrajudicial de inmuebles situados en las mismas áreas, los interesados pedirán al municipio la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.” (Las negritas me corresponden)*

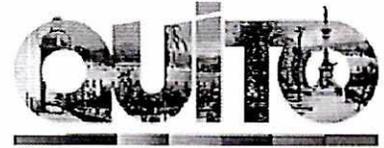
- 3.2. El Artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone:

*“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... ” (Las negritas son de mi autoría)*

- 3.3. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 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...”*

- 3.4. La Ordenanza No. 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo... (70), numeral 5to., manifiesta: *R*



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

*“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”.*

3.5. 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”.*

#### IV. ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente se establece que el predio No. 3618191, localizado en el sector de Monteserrín, el mismo que de conformidad con la normativa legal citada, el informe técnico y jurídico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, no es susceptible de partición por cuanto el predio referido no cumple con los parámetros de habilitación vigentes respecto a lote mínimo.

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial del inmueble de propiedad del Dr. Marcelo Yépez y otros, ubicado en la parroquia Chaupicruz, por cuanto la subdivisión establecida en la sentencia del juicio de partición de 11 de septiembre de 2002, no cumple con los parámetros de zonificación en lo referente al lote mínimo, requerimiento necesario para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,

  
Dr. Edison Yépez Vinuesa  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)**

Adjunto expediente. (26 F.)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Ze Carlos Malo	PRO	08-08-2018	<i>ZE</i>
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		<i>PG</i>
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

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