

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

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

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 extraordinaria de 8 de noviembre de 2018, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por la Dra. Gladys Raquel Burgos Barreno, Secretaria del Juzgado Tercero de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito, de 03 de septiembre de 2018, a fojas 2 de expediente, mediante el cual indica que en el juicio de partición de bienes de la sociedad conyugal No. 17953-2018-00006, se ha dispuesto solicitar el informe de favorabilidad de partición del inmueble con predial No. 282403, ubicado en la parroquia Pomasqui, Urbanización 2 Hemisferios, el Vergel S7-135(OE5) y Av. Manuel Córdova Galarza.

**2. INFORME TÉCNICO:**

Mediante oficio No. AZLD-DJ-219-2018-0003778 de 20 de septiembre de 2018, a fojas 6 del expediente, el Dr. Humberto Almeida Sucre, Administrador Zonal La Delicia, informa:

*"En atención al Oficio No. SGC-2874 de 6 de septiembre del 2018, por el cual se nos hace conocer la disposición impartida por el Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, respecto al cumplimiento de lo que estipula el Art. 473 del COOTAD en el Juicio de Partición No. 17953-2018-00006, dentro de término informo:*

*El predio 282403, que de acuerdo al informe de Regulación Metropolitana IRM, y Cédula Catastral tendría 1.045,78m2, según escritura y 1.070,24m2 de área graficada, al tener una zonificación lote mínimo de 600m2, no es factible realizar una propuesta de fraccionamiento; el mecanismo técnico y jurídico que se puede utilizar para llegar a la partición del bien, en caso de la existencia de construcciones que cuenten con planos aprobados y permisos que legalicen las mismas, es realizar una propuesta para declararlo en propiedad horizontal cumpliendo con los requisitos y procedimiento establecido en la Ordenanza 172, reformada por la 432, la Ordenanza No. 156, reformada por la 433, el Art. 473 del COOTAD; y, la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal, que permitiría partir y adjudicar alícuotas de construcción."*

### **3. INFORME LEGAL:**

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2018-02029 de 19 de octubre de 2018, a fojas 9-10 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E), emite su criterio jurídico y en parte pertinente manifiesta:

*"De la revisión del expediente, se establece que el inmueble materia del juicio se refiere al predio No. 282403, ubicado en la Parroquia Pomasqui, con Zonificación A8 (A603-35). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal La Delicia, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 m2 requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 1.045,78m2.*

*En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial del predio No. 282403, ubicado en la Parroquia Pomasqui, por cuanto no cumple con los parámetros de zonificación, y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente, en lo referente al lote mínimo, requerimientos necesarios 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 extraordinaria realizada el 8 de noviembre 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 No. 282403, ubicado en la parroquia Pomasqui.

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

Atentamente,

*Sergio Garnica*  
**Abg. Sergio Garnica Ortiz**  
**Presidente de la Comisión de**  
**Uso de Suelo**

*J. Albán*  
**Sr. Jorge Albán**

**Concejala Metropolitana**

*Silvia Díaz*  
**Sra. Silvia Díaz**

**Concejala Metropolitana**

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2018-11-12	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2018-11-12	<i>f</i>

Adjunto expediente con documentación constante en diez (10) fojas  
 (2018-134879)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejala	Fecha entrega		Fecha devolución	
Sergio Garnica	13/11/2018	<i>(S)</i>	14/11/2018	
Jorge Albán	14/11/2018	<i>(W)</i>		
Silvia Díaz				
	Fecha		Recepción	
Entrega Alcaldía Metropolitana				

Fecha: 20 SEP 2018 Hora: 13:58

Nº. HOJAS - 61 -  
Recibido por: [Firma]

Oficio No. AZLD-DJ-219-2018 00003778

Quito D.M.Q., DESPACHADO 20 SET. 2018

GDOC: 2018-134879

Señor

Abg. Renato Delgado Merchán

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO (S)

Presente.-

**Asunto:** Juicio de Partición No. 17953-2018-00006

[Firma manuscrita]  
20/09/2018

De mi consideración:

En atención al Oficio No. SGC-2874 de 6 de septiembre del 2018, por el cual se nos hace conocer la disposición impartida por el Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, respecto al cumplimiento de lo que estipula el Art. 473 del COOTAD en el Juicio de Partición No. 17953-2018-00006, dentro de término informo:

El predio 282403, que de acuerdo al informe de Regulación Metropolitana IRM, y Cédula Catastral tendría 1.045,78m<sup>2</sup>, según escritura y 1.070,24m<sup>2</sup> de área graficada, al tener una zonificación lote mínimo de 600m<sup>2</sup>, no es factible realizar una propuesta de fraccionamiento; el mecanismo técnico y jurídico que se puede utilizar para llegar a la partición del bien, en caso de la existencia de construcciones que cuenten con planos aprobados y permisos que legalicen las mismas, es realizar una propuesta para declararlo en propiedad horizontal cumpliendo con los requisitos y procedimiento establecido en la Ordenanza 172, reformada por la 432, la Ordenanza No. 156, reformada por la 433, el Art. 473 del COOTAD. ;y, la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal, que permitiría partir y adjudicar alícuotas de construcción.

El trámite inicia con la obtención del Certificado de Conformidad de Declaratoria Bajo el Régimen de Propiedad Horizontal Código LMU-20/PH-ORD, en una de las Entidades Colaboradoras; y luego acudir a la Administración Zonal del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, pertinente, donde se emite el informe legal y la Aprobación de la Propiedad Horizontal solicitada, luego en acatamiento a lo que dispone el Art. 473 del COOTAD, poner en conocimiento del Concejo Metropolitano para el informe favorable que la normativa prevé.

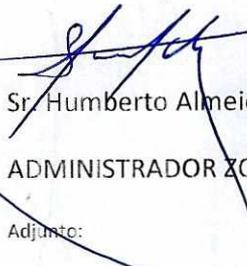
Todo el procedimiento enunciado en líneas anteriores es pertinente, siempre y cuando con la partición propuesta se busque dividir o fraccionar el bien inmueble, lo que permitiría partir y adjudicar alícuotas de construcción.

**ADMINISTRACIÓN ZONAL  
LA DELICIA**

Si la propuesta no implica dividir o fraccionar el bien inmueble, (venta, remate, compra, etc.) no tendría sentido realizar ningún trámite administrativo, más que el de transferencia de dominio, ni buscar del Concejo Metropolitano el informe favorable que dispone el Art. 473 del COOTAD.

Particular que se informa para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

  
Sr. Humberto Almeida De Sucre

ADMINISTRADOR ZONAL LA DELICIA



Adjunto:

Expediente con 5 fojas útiles

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	F. Mantilla	DJ	2018-9-12	
Revisado por:	K. Naranjo	DJ	2018-9-12	
Aprobado por:	K. Naranjo	DJ	2018-9-12	

Ejemplar 1: Secretaría de Concejo

Ejemplar 2: Secretaría General AZLD

Ejemplar 3: Archivo auxiliar numérico DJ

Fecha: 19 OCT 2018 Hora 15:50

Nº. HOJAS - 062 -  
Recibido por: [Firma]

[Firmas manuscritas]



PROCURADURÍA METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO-2018-02029  
GDOC. 2018-134879 ✓  
DM QUITO,

19 OCT 2018

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

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, 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 oficio No. 17953-2018-00006-OFICIO-01241-2018 de 03 de septiembre de 2018, la Doctora Gladys Burgos Barreno, Secretaria del Juzgado Tercero de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito de la Provincia de Pichincha, informó que dentro del Juicio No. 17953-2018-00006, seguido por Herrera Albán Rafael Heriberto y Martínez Quiroz Martha Cecilia, hay lo siguiente: "... Oficiese al Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, a fin de informe si es susceptible de partición el inmueble ubicado en la Parroquia Pomasqui, Urbanización 2 Hemisferios, el Vergel S7-135(Oe5) Av. Manuel Córdova Galarza, ...".

1.2 Con Oficio No. SGC-2018-3049, de 25 de septiembre de 2018, 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 remita para conocimiento de la Comisión, su informe legal respecto a la factibilidad de lo solicitado por la Dra. Gladys Burgos Barreno, Secretaria del Juzgado Tercero de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, dentro del Juicio No. 17953-2018-00006

## II. INFORME TÉCNICO:

El Administrador de la Zonal La Delicia, Sr. Humberto Almeida De Sucre, mediante Oficio No. AZLD-DJ-219-2018-00003778, de 20 de septiembre de 2018, remite el informe de no factibilidad de partición de la Administración a su cargo, en el cual manifiesta lo siguiente:

*"El predio 282403, que de acuerdo al informe de Regulación Metropolitana IRM, y Cedula Catastral tendría 1.045,78m<sup>2</sup>, según escritura y 1.070,24m<sup>2</sup> de área graficada, al tener una zonificación lote mínimo de 600m<sup>2</sup>, no es factible realizar una propuesta de fraccionamiento; el mecanismo técnico y jurídico que se puede utilizar para llegar a la partición del bien, en caso de la existencia de construcciones que cuenten con planos"*

*aprobados y permisos que legalicen las mismas, es realizar una propuesta para declararlo en propiedad horizontal...*

### III. BASE LEGAL:

3.1. 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)

3.2. 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...”*

3.3. La Ordenanza No. 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo... (70), numeral 5to., 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**”.*

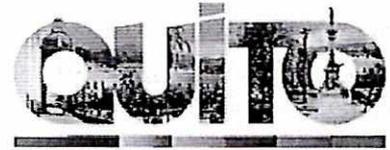
3.4. Mediante Oficio No. 12897 de 22 de abril de 2013, el Procurador General del Estado, ante una consulta planteada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cañar, respecto a si los bienes inmuebles de una sucesión hereditaria que se desea dividir se deben sujetar a las reglas de 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”.*

### IV. ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble materia del juicio se refiere al predio No. 282403, ubicado en la Parroquia Pomasqui, con Zonificación A8 (A603-35). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal La Delicia, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 m<sup>2</sup>.



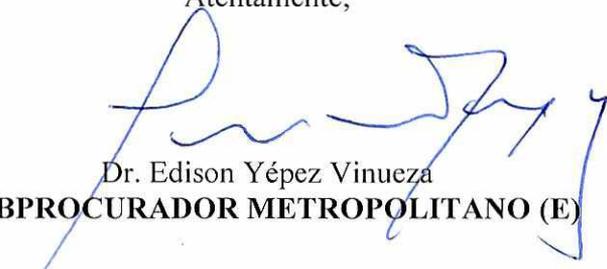
PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 1.045,78m<sup>2</sup>.

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial del predio No. 282403, ubicado en la Parroquia Pomasqui, por cuanto no cumple con los parámetros de zonificación, y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente, en lo referente al lote mínimo, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al Juzgado Tercero de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito de la Provincia de Pichincha, y al administrado señor Herrera Albán Rafael Heriberto.

Atentamente,



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

Adjunto expediente. (8 Fojas)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Ze Carlos Malo	PRO	11-10-2018	
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