

**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 ordinaria de 12 de noviembre de 2018, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por la Ab. Ana Belen Llumiyinga, Secretaria (e) del Juzgado Segundo de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito, a fojas 8 del expediente, indica que dentro del juicio No. 17952-2018-00004, se ha solicitado que se remita un informe sobre la factibilidad de partición del inmueble No. 0359914, lote No. 1101-B de la Urbanización Caminos de los Eucaliptos, parroquia Cotocollao.

**2. INFORMES TÉCNICOS:**

2.1.- Mediante oficio No. 4282 de 16 de octubre de 2018, a fojas 12 del expediente, el Sr. Humberto Almeida de Sucre, Administrador Zonal La Delicia del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, indica:

*“De la cédula catastral e informe de regularización metropolitana adjunta. el predio No. 0359914, corresponden a una edificación construida en un lote de terreno de 162.00m2, con una zonificación C1(C203-60), donde el lote mínimo es 200 m2, ubicado en Camino de los Eucaliptos de la parroquia Carcelén (Cotocollao). cantón Quito, Provincia de Pichincha, el mismo que por su dimensión no es divisible.*

*Por las consideraciones expuestas debo señalar que si se pretenda dividir el inmueble se deberá realizar una propuesta de proyecto para declararlo bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en la Ordenanza 172, reformada por*



*la Ordenanza 432; la Ordenanza 156, reformada por la Ordenanza 433; y, la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal, lo que permitiría partir y adjudicar alícuotas de construcción."*

2.2.- Mediante oficio No. AZLD-DJ-243-2018-4303 de 18 de octubre de 2018, a fojas 28 del expediente, el Sr. Humberto Almeida de Sucre, Administrador Zonal La Delicia del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, indica:

*"El predio No. 359914 de 162,00m2, ubicado en la parroquia de Carcelén (antes Cotocollao), al tener una zonificación lote mínimo de 200m2, de acuerdo al informe de Regulación Metropolitana IRM, y al informe técnico constante en Memorando No. UGT-2018-138 de 3 de octubre del 2018, no es factible realizar una propuesta de fraccionamiento.*

*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."*

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

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2018-3746 de 31 de octubre de 2018, a fojas 32 - 33 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. 0359914, ubicado en la Parroquia Carcelén, con Zonificación Cl (C203-60). 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 200 m2, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 162.00 m2.*

*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. 0359914, ubicado en la Parroquia Carcelén, 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 ordinaria realizada el 12 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. 0359914, ubicado en la Parroquia Carcelén.

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

*Jorge Albán*  
Sr. Jorge Albán  
Concejal Metropolitano

*Silvia Díaz*  
Sra. Silvia Díaz  
Concejala Metropolitana

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2018-11-21	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2018-11-21	<i>P</i>

Adjunto expediente con documentación constante en treinta y tres (33) fojas  
(2018-145065)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito					
Registro Entrega Expedientes					
Concejal	Fecha entrega			Fecha devolución	
Sergio Garnica				<i>05/12/2018</i>	
Jorge Albán					
Silvia Díaz					
Entrega Alcaldía Metropolitana		Fecha			Recepción



REPÚBLICA DEL ECUADOR

17952-2018-00004-OFICIO-01725-2018

JUZGADO SEGUNDO DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL CANTÓN QUITO

QUITO, 21 DE SEPTIEMBRE DEL 2018

SEÑORES:

CONSEJO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

PRESENTE.-

En el juicio No. 17952-2018-00004, hay lo siguiente:

JUZGADO SEGUNDO DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DE PICHINCHA Quito, viernes 21 de septiembre del 2018, las 12h13, Avoco conocimiento de la presente causa en mi condición de Jueza Titular de esta Judicatura mediante Acción de Personal No. 10457-DP17-2018-MP, de fecha 10 de septiembre del 2018, para las causas pares asignadas a este despacho.- Agréguese al proceso la razón remitida por la Oficina de Citaciones de esta Unidad Judicial, del cual se desprende no se ha podido llevar a efecto la citación solicitada; por otro lado, conforme lo solicita la accionante HANNELORE PASTORA DONOSO HAHNE, remítase atento Oficio al Consejo del Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que se remita a esta Judicatura un infirme respecto del inmueble ubicado en la parroquia Cotocollao, Urbanización Caminos de los Eucaliptos, lote 1101-B; cumplido, se dispondrá lo que corresponda.- Actúe la Ab. Ana Belen Llumiquinga Lahuasi en calidad de Secretaria (e) mediante Acción de Personal No. 10470-DP17-2018-MP de 04 de septiembre del 2018.- Notifíquese.-

*[Handwritten signatures and notes in blue ink]*

*[Circular official stamp of the Metropolitan Council of Quito with a handwritten signature over it]*

AB. ANA BELÉN LLUMIQUINGA  
SECRETARIA (E)

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 24 SEP 2018 Hora 9:29

Nº. HOJAS - OCHO - (COPIAS)

Recibido por: *[Handwritten signature]*

*Au. Amatenas  
Complejo Judicial.*

Fecha: **17 OCT 2018** Hora **11:40**

Nº. HOJAS **- DOCS -**  
Recibido por: *[Firma]*



Oficio No. **00004282**  
DM Quito.  
Ticket GDOC No. 2018-145065 ✓  
**DESPACHADO 16 OCT 2018**

Abogado  
Diego Cevallos Salgado.  
**SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO.**  
Presente

Asunto: Contestación Requerimiento.

De mi consideración:

En atención al trámite ingresado a esta Administración Zonal, con hoja de control Ticket # GDOC 2018-145065, mediante el cual por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz; y, a fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, solicita se remita para conocimiento de la comisión, informes técnico y legal respecto al pedido formulado por la abogada Ana Belén LLumiQuinga, Secretaria del Juzgado Segundo de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito, quien solicita se informe sobre la factibilidad de partición del lote 1101-B, predio No. 0359914, dentro de la causa No. 17952-2018-00004, al respecto me permito manifestar los siguiente:

De la cédula catastral e informe de regularización metropolitana adjunta, el predio No. 0359914, corresponden a una edificación construida en un lote de terreno de 162.00m2, con una zonificación C1(C203-60), donde el lote mínimo es 200 m2, ubicado en Camino de los Eucaliptos de la parroquia Carcelén (Cotocollao), cantón Quito, Provincia de Pichincha, el mismo que por su dimensión no es divisible.

Por las consideraciones expuestas debo señalar que si se pretenda dividir el inmueble se deberá realizar una propuesta de proyecto para declararlo bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en la Ordenanza 172, reformada por la Ordenanza 432; la Ordenanza 156, reformada por la Ordenanza 433; y, la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal, lo que permitiría partir y adjudicar alcúotas de construcción.

El trámite inicia con la obtención del Certificado de Conformidad de Declaratoria de Propiedad Horizontal, Código LMU20/PH-ORD, en una de las Entidades Colaboradoras, y luego acudir a la Administración Zonal del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito correspondiente, donde se emite el informe legal de Propiedad Horizontal solicitada, luego en acatamiento a lo que dispone el Art. 473 del COOTAD, poner en conocimiento del Consejo Metropolitano de Quito, para el informe favorable que la normativa prevé.

**ADMINISTRACIÓN ZONAL  
LA DELICIA**

*Cevallos  
Cto de Lugo  
17/10/2018*

Lo antes enunciado es pertinente siempre y cuando con la partición propuesta se busque dividir o fraccionar el inmueble, lo que permitirá adjudicar alcuotas de construcción.

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

Por las consideraciones expuestas y por no haber una propuesta de proyecto de Declaratoria de Propiedad Horizontal aprobada por una de las Entidades Colaboradoras esta Administración Zonal no puede emitir informe legal requerido.

Atentamente,

Humberto Almeida De Suere.

**ADMINISTRACIÓN ZONA LA DELICIA.**

Adj: expediente 11 fojas útiles

Acción	Siglas responsables	Siglas unidades	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	P. Galindo	D.J.	2018-10-11	
Revisado por:	K. Naranjo	D.J.	2018-10-11	
Aprobado por:	K. Naranjo	D.J.	2018-10-11	

Ejemplar 1: Destinatario  
Ejemplar 2: Expediente





*[Handwritten signatures and notes in blue ink]*

Oficio No. AZLD-DJ-243-2018

00004303

Quito D.M.Q.

DESPATCHADO 18 OCT. 2018

GDOC: 2018-147955

2018-145065

Señor

Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente.-

**Asunto:** Art. 437 COOTAD

De mi consideración:

En atención al Oficio No. SGC-2018-3070 de 27 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. 17952-2018-00004, dentro de término informo:*

El predio No. 359914 de 162,00m2, ubicado en la parroquia de Carcelén (antes Cotocollao), al tener una zonificación lote mínimo de 200m2, de acuerdo al informe de Regulación Metropolitana IRM, y al informe técnico constante en Memorando No. UGT-2018-138 de 3 de octubre del 2018, no es factible realizar una propuesta de fraccionamiento.

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.

Atentamente,

*[Handwritten signature of Sr. Humberto Almeida De Sucre]*

Sr. Humberto Almeida De Sucre

ADMINISTRADOR ZONAL LA DELICIA

Adjunto:

Expediente que nos fuera remitido en 13 fojas útiles



QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 18 OCT 2018 Hora 15:00

Nº. HOJAS - Trece -  
Recibido por: *[Signature]*

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	F. Mantilla	DJ	2018-10-10	<i>[Signature]</i>
Revisado por:	K. Naranjo	DJ	2018-10-10	<i>[Signature]</i>
Aprobado por:	K. Naranjo	DJ	2018-10-10	<i>[Signature]</i>

Ejemplar 1: Comisión de Propiedad y Espacio Público

Ejemplar 2: Secretaría General AZLD

Ejemplar 3: Archivo auxiliar numérico DJ

**ADMINISTRACIÓN ZONAL  
LA DELICIA**

Fecha: 05 NOV 2018 Hora 9:48

Nº HOJAS -33h-  
Recibido por: [Firma]

Comisión de  
Uso de Suelo  
os/m/prog  
f

EXPEDIENTE PRO-2018-3746  
GDOC: 2018-145065  
DM QUITO,

31 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:

#### ANTECEDENTES:

Con oficio No. 17952-2018-00004-OFICIO-01725-2018 de 21 de septiembre de 2017, relacionado con el juicio de partición No. 17952-2018-00004, propuesto por la señora Hannelore Pastora Donoso Hahne en contra de Carlos Mauricio Soto Quinteros, el Juzgado Segundo de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de Pichincha, mediante providencia de 21 de septiembre de 2018, dispone: "remítase atento oficio al Concejo del Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que se remita a esta Judicatura un informe respecto del inmueble ubicado en la parroquia Cotocollao, Urbanización Caminos de Los Eucaliptos, lote 1101-B, cumplido se dispondrá lo que corresponda".

La Secretaría General del Concejo Metropolitano, mediante oficio No. SGC-2018-3384 de 19 de octubre de 2018, requiere a esta Procuraduría Metropolitana: "Por disposición del Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, solicito que en un plazo de 5 días remita para conocimiento de la Comisión, su informe legal respecto de la factibilidad de lo solicitado por la Abg. Ana Belén Llumiquinga, Secretaria (E) del Juzgado Segundo de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de Pichincha".

#### INFORMES TÉCNICOS

El señor Humberto Almeida de Sucre, Administrador de la Zona La Delicia, mediante Oficio No. 00004282 del 16 de octubre de 2018, manifiesta: "De la cédula catastral e informe de regularización metropolitana adjunta, el predio No. 0359914, corresponden a una edificación construida en un lote de terreno de 162,00m<sup>2</sup> con una zonificación CI (C203-60) donde el lote





PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

*mínimo es de 200m<sup>2</sup>, ubicado en Caminos de los Eucaliptos de la parroquia Carcelén (Cotocollao), cantón Quito, provincia Pichincha, el mismo que por su dimensión no es divisible”.*

#### **BASE LEGAL:**

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 la partición, será nula.[...]”*, lo subrayado me pertenece.

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

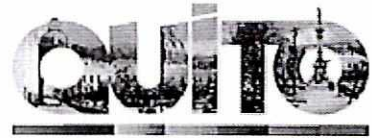
Mediante Oficio No. 12897 de 22 de abril de 2013, el Procurador General del Estado, ante una consulta planteada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cañar, respecto a si los bienes inmuebles de una sucesión hereditaria que se desean dividir se deben sujetar a las reglas de los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

#### **CRITERIO LEGAL:**

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble materia del juicio se refiere al predio No. 0359914, ubicado en la Parroquia Carcelén, con Zonificación C1 (C203-60). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal La Delicia, se establece



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

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 162.00 m<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. 0359914, ubicado en la Parroquia Carcelén, 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 Segundo de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de la Provincia de Pichincha, y a la administrada señora Hannelore Pastora Donoso Hahne.

Atentamente,

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

Adj. Expediente completo. (31 fojas)

ACCION	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Mayra Vizuete T.	PRO	22-10-18	MU.
Revisión:	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación:	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo Metropolitano

Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría

Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo