

**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:

**ANTECEDENTE:**

En sesión ordinaria de 11 de febrero de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por la Ab. Alejandra Maribel Lahuatte Cedillo, Secretaria de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, a fojas 8 del expediente, quien manifiesta, que dentro del juicio No. 17203-2016-13373, se ha solicitado el informe de factibilidad de partición del inmueble con predio No. 663511.

**INFORME TÉCNICO:**

Mediante oficio No. AZQ-DGT-UGU-2018-4287 de 30 de noviembre de 2018, a fojas 15 del expediente, el Sr. Alfonso Muñoz Peñaherrera, Administrador Zonal Quitumbe, adjunta el informe técnico No. AZQ-GU-2018-016, que consta a fojas 14 del expediente, del cual se desprende:

*"Al respecto la Unidad de Gestión Urbana una vez revisado su petición, y de acuerdo a la Ordenanza 172, 432 y la reforma 160 y anexo técnico en donde se especifica los requisitos para una "Partición Judicial y extrajudicial de inmuebles, la Zonificación correspondiente al lote con número de Predio 663511 es: Zona: D3 (D203-80) Uso de Suelo: (RU2) Residencial urbano 2 lo que significa que el lote mínimo es 200 m2, Frente mínimo: 10 m, determinándose que NO se puede hacer una subdivisión en este lote, según INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA (IRM) datos del Lote: Área Según Escritura: 204.06 m2, por lo tanto el INFORME NO ES FAVORABLE para realizar la subdivisión."*




## INFORME LEGAL:

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2018-04158 de 24 de enero de 2019, a fojas 18 - 19 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E), emite su criterio jurídico y en su parte pertinente manifiesta:

*"De la revisión del expediente, se establece que el inmueble en litigio corresponde al predio No. 663511, ubicado en el Barrio Músculos Rieles, parroquia Turubamba del Distrito Metropolitano de Quito, con Zonificación D3 (D203-80). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Quitumbe, se establece 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 204,06 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 el predio No. 663511, ubicado en el Barrio Músculos Rieles, parroquia Turubamba del Distrito Metropolitano de Quito, 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 a la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre; y al administrado señor Siviula Alvaachi José."*

## DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 11 de febrero de 2019, acoge los criterios técnico y legal; y con fundamento en los artículos 57 literales a) y x); 87 literales a) y x) y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano apruebe la partición judicial del predio No. 663511, ubicado en el Barrio Músculos Rieles, parroquia Turubamba del Distrito Metropolitano de Quito, 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.

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

Atentamente,



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



Sr. Jorge Albán  
**Concejal Metropolitano**



Sra. Gissela Chala  
**Concejala Metropolitana**



Sra. Silvia Díaz  
**Concejala Metropolitana**

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2019-02-19	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2019-02-19	

Adjunto expediente con documentación constante en diecinueve (19) fojas  
 (2018-171548)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito		
Registro Entrega Expedientes		
Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución
Sergio Garnica	26-02-2019	06-03-2019
Jorge Albán		08-03-2019
Gissela Chala		
Silvia Díaz		
	Fecha	Recepción
Entrega Alcaldía Metropolitana		



17203-2016-13373-OFICIO-31029-2018

**UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA CON SEDE EN  
LA PARROQUIA MARISCAL SUCRE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO,  
PROVINCIA DE PICHINCHA**

Quito, a 16 de octubre de 2018

Casilla No: 3532

Señor:

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

En su despacho

Dentro de la VOLUNTARIO- PARTICION DE BIENES DE LA UNION DE HECHO No. 17203-2016-13373 seguido por SIVINTA ALMACHI JOSE en contra de ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO Y OTROS hay lo que sigue

**UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA CON SEDE EN LA PARROQUIA MARISCAL SUCRE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA.-** Quito, martes 9 de octubre del 2018, las 08h15, Hágase parte del expediente el anexo y escrito que antecede.- En lo principal: OFICIESE, al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que se presente el informe de factibilidad del bien inmueble materia de la partición esto es: predio 663511, de conformidad al Art. 473 del COOTAD, para lo cual se deberá adjuntar al documentos principales de la demanda, calificación, el presente auto y se desglosara el original del plano que se adjunta, para lo cual la parte accionante deberá acercarse a una ventanilla de esta Unidad Judicial a prestar las facilidades necesarias, así como realizará las gestiones pertinentes a fin de que se obtenga el informe solicitado.-NOTIFIQUESE Y OFICIESE.

Lo que comunico a usted para los fines de ley



**AB. LAHUATTE CEDILLO ALEJANDRA MARIBEL**  
**SERCETARIA**



Oficio No. AZQ-DGT-UGU-2018 4287  
DM Quito, 30 NOV 2018  
Ticket GDOC N° 2018-171548

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


Asunto: Informe de Factibilidad sobre el juicio No. 17203-2016-13373.

De mi consideración.-

En atención al Ticket N° 2018-171548 de fecha 22 de noviembre del 2018, y recibida el 27 de noviembre 2018 por el responsable de la Unidad de Gestión Urbana, en donde dice textualmente "...Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido el artículo 28 de Ordenanza Metropolitana No. 003; y, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización -COOTAD, solicito a usted que en un plazo de 8 días, remita para conocimiento de la Comisión, sus informe técnico y legal respecto a la factibilidad de fraccionamiento del predio No. 663511lo solicitado por el Abg. Alejandra Lahuate Cedillo, Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, con sede en la parroquia Mariscal Sucre, dentro del juicio No. 17203-2016-13373..." Adjunto al presente se dignará encontrar el **INFORME TÉCNICO -AZQ-GU-2018-016, INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA (IRM)**.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,

  
Alfonso Muñoz Peñaherrera  
ADMINISTRADOR ZONA QUITUMBE  
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	D. Vélez	AZQ-GU	2018-11-27	49
Revisión	F. Valencia	AZQ-DGT	2018-11-27	

Adjunto: 13 fojas útiles.

Ejemplar 1: Abg. Diego Cevallos Salgado Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito..  
Ejemplar 2: Mónica Santamaría, Archivo Central.  
Ejemplar 3: Ing. Darío Vélez, Gestión Urbana AZQ.

**QUITO** SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 03 DIC 2018 Hora 13:10

Nº. HOJAS  
Recibido por:

QUINCE  


ADMINISTRACIÓN ZONAL  
**QUITUMBE**





**INFORME TÉCNICO-AZQ-GU-2018-016**

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE
C.C./R.U.C.	1706309703	
Nombre o razón social	MUZO CISNEROS MARIA LUCILA	
DATOS DEL PREDIO		
Número de predio:	663511	
Geo clave:	170101320053003133	
Clave catastral anterior:	32605 03 003 000 000 000	
En derechos y acciones:	NO	
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN		
Área de construcción cubierta:	497.77 m <sup>2</sup>	
Área de construcción abierta:	0.00 m <sup>2</sup>	
Área bruta total de construcción:	497.77 m <sup>2</sup>	
DATOS DEL LOTE		
Área según escritura:	204.06 m <sup>2</sup>	
Área gráfica:	191.24 m <sup>2</sup>	
Frente total:	19.69 m	
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 20.41 m <sup>2</sup> [SU]	
Zona Metropolitana:	QUITUMBE	
Parroquia:	TURUBAMBA	
Barrio/Sector:	MUSCULOS RIELES	
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Quitumbe	

**ANTECEDENTE**

En atención al Oficio No. SGC-2018-3764 de fecha 22 de noviembre, Ticket DGOC: 2018-171548 de fecha 22 de noviembre del 2018, y recibida el 31 de octubre 2018 por el responsable de la Unidad de Gestión Urbana, en donde dice textualmente "...Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido el artículo 28 de Ordenanza Metropolitana No. 003; y, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización -COOTAD, solicito a usted que en un plazo de 8 días, remita para conocimiento de la Comisión, sus informe técnico y legal respecto a la factibilidad de fraccionamiento del predio No. 663511lo solicitado por el Abg. Alejandra Lahuatte Cedillo, Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, con sede en la parroquia Mariscal Sucre, dentro del juicio No. 17203-2016-13373..."

**CRITERIO TÉCNICO**

Al respecto la Unidad de Gestión Urbana una vez revisado su petición, y de acuerdo a la Ordenanza 172, 432 y la reforma 160 y anexo técnico en donde se especifica los requisitos para una "Partición judicial y extrajudicial de inmuebles, la Zonificación correspondiente al lote con número de **Predio 663511** es: Zona: D3 (D203-80) Uso de suelo: (RU2) Residencial urbano 2 lo que significa que el lote mínimo es **200 m<sup>2</sup>**, Frente mínimo: **10 m**, determinándose que **NO** se puede hacer una subdivisión en este lote, según INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA (IRM) datos del Lote: Área Según Escritura: **204.06 m<sup>2</sup>**, por lo tanto el **INFORME NO ES FAVORABLE** para realiza la subdivisión.

Particular que comunica para los fines pertinentes.

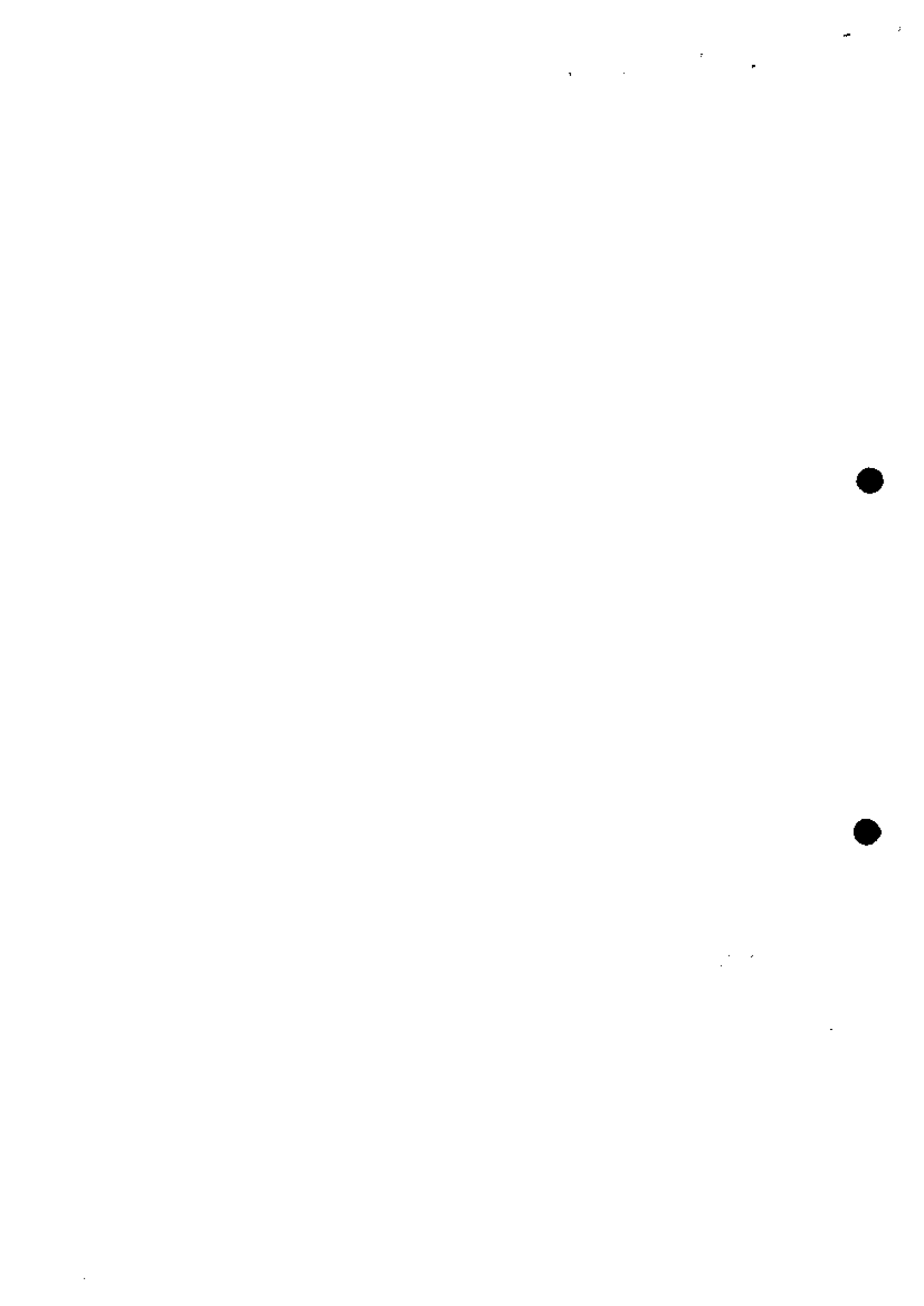
Atentamente,

Ing. Darío Vélez.

**RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANA**  
**ADMINISTRACIÓN ZONA QUITUMBE**

ACCIÓN	RESPONSABL E	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	D. Vélez	AZQ-GU	2018/11/27	
Revisión	F. Valencia	AZQ-DGT	2018/11/27	

Adjunto: 1 Informe Regulación Metropolitana.



Fecha: **25 ENE 2019** Hora **8:45**

Nº. HOJAS **1ah**

Recibido por: *[Signature]*

*[Handwritten signatures and date: 25/01/2019]*



PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

**EXPEDIENTE PRO-2018-04158**  
**GDOC. 2018-171548**  
**D.M. QUITO,**

24 ENE 2019

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 criterio legal:

## I. ANTECEDENTES:

- 1.1. Mediante oficio S/N de fecha 16 de octubre de 2018, la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, informa dentro del Juicio de Partición No. 17203-2016-13373, seguido por Sivinta Almachi José en contra de María Lucila Muzo Cisneros, en provincia emitida el 09 de octubre de 2018, en lo principal dispone: *"OFICIESE, al Municipio Metropolitano de Quito, a fin de que se presente el informe de factibilidad del bien inmueble materia de la partición esto es: predio 663511, de conformidad al Art. 473 del COOTAD, para lo cual se deberá adjuntar al documentos principales de la demanda, calificación, el presente auto y se desglosará el original del plano que se adjunta (...) así como realizará las gestiones pertinentes a fin de que se obtenga el Informe solicitado"*.
- 1.2. Mediante Oficio No. SGC-2018-3896 de 05 de diciembre de 2018, por disposición del concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó informe legal respecto a la factibilidad de fraccionamiento del predio No. 663511, solicitado por la Abg. Alejandra Lahuatte Cedillo, Secretaria de la Unidad Judicial de la Familia, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre, dentro del juicio No. 17203-2016-13373.

## II. INFORME TÉCNICO:

El señor Alfonso Muñoz Peñaherrera, Administrador de la Zona Quitumbe, mediante Oficio No. AZQ-DGT-UGU-2018-4287 de 30 de noviembre de 2018, adjuntó el informe *[Signature]*

técnico emitido por el Ing. David Vélez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de dicha Administración Zonal, que en su parte pertinente manifiesta:

*"Al respecto la Unidad de Gestión Urbana una vez revisado su petición, y de acuerdo a la Ordenanza 172, 432 y la reforma 160 y anexo técnico en donde se especifica los requisitos para una "Partición judicial y extrajudicial de inmuebles, la Zonificación correspondiente al lote con número de Predio 663511 es: Zona: D3 (D203-80) Uso de suelo: (RU2) Residencial urbano 2 lo que significa que el lote mínimo es 200 m2, Frente mínimo: 10 m, determinándose que NO se puede hacer una subdivisión en este lote según INFORME DE REGULACION METROPOLITANA (IRM) datos del Lote: Área Según Escritura: 204,06 m2, por lo tanto el INFORME NO ES FAVORABLE para realizar la subdivisión".*

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

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”.*

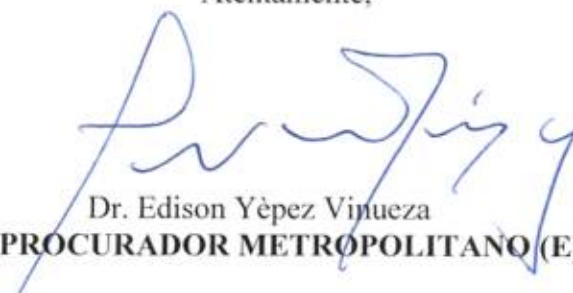
#### IV. ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble en litigio corresponde al predio No. 663511, ubicado en el Barrio Músculos Rieles, parroquia Turubamba del Distrito Metropolitano de Quito, con Zonificación D3 (D203-80). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Quitumbe, se establece 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 204,06 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. 663511, ubicado en el Barrio Músculos Rieles, parroquia Turubamba del Distrito Metropolitano de Quito, 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 a la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre; y al administrado señor Sivinta Almachi José.

Atentamente,



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

Adjunto Expediente. (17 Fojas, incluido un plano)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Mónica Guzmán	PRO	10-01-2019	9/16.
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		P
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

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

