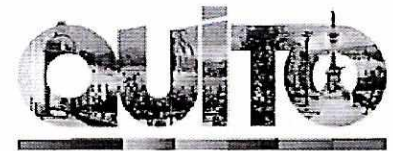


Fecha: 19 OCT 2018 Hora 15:50

Nº. HOJAS - DIEZ -
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 1.045,78m², 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...

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**”.*

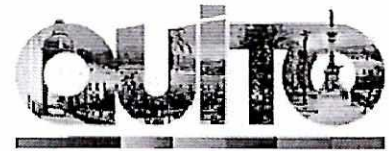
3.4. Mediante Oficio No. 12897 de 22 de abril de 2013, el Procurador General del Estado, ante una consulta planteada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cañar, respecto a si los bienes inmuebles de una sucesión hereditaria que se desea dividir se deben sujetar a las reglas de 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 m².




PROCURADURÍA
METROPOLITANA

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.

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 Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente. (8 Hojas)

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

Fecha: 20 SEP 2018 Hora 13h58
Nº. HOJAS - 6h -
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

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 1.045,78m², 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.

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.


[Firma]
Pro. de
20/09/2018

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

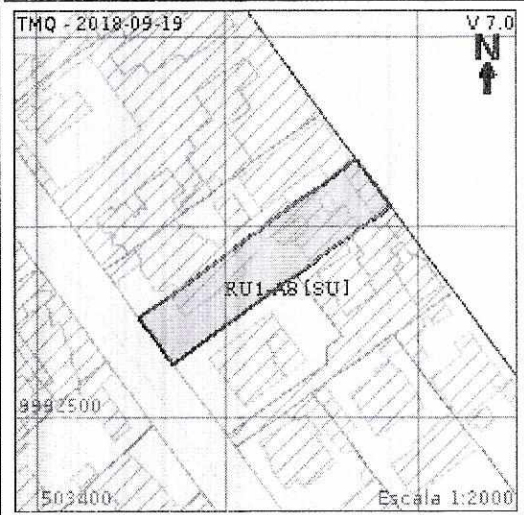
5

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



IRM - CONSULTA

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C:	0500517776
Nombre o razón social:	HERRERA ALBAN RAFAEL HERIBERTO
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	282403
Geo clave:	170105770043005111
Clave catastral anterior:	14208 02 008 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
AREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	493.32 m ²
Área de construcción abierta:	0.00 m ²
Área bruta total de construcción:	493.32 m ²
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	1045.78 m ²
Área gráfica:	1070.24 m ²
Frete total:	15.11 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 104.58 m ² [SU]
Zona Metropolitana:	LA DELICIA
Parroquia:	POMASQUI
Barrio/Sector:	GRANILANDIA LATO
Dependencia administrativa:	Administración Zonal la Delicia
Aplica a incremento de pisos:	



CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIRIEC-Q	EL VERGEL	14	7 m al eje de vía	Oe5

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN	PISOS	RETIROS
Zona: A8 (A603-35)	Altura: 12 m	Frontal: 5 m
Lote mínimo: 600 m ²	Número de pisos: 3	Lateral: 3 m
Frete mínimo: 15 m		Posterior: 3 m
COS total: 105 %		Entre bloques: 6 m
COS en planta baja: 35 %		
Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada	Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Uso de suelo: (RU1) Residencial Urbano 1	Factibilidad de servicios básicos: SI	

AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación

OBSERVACIONES

Previo a iniciar algún proceso de habilitación o edificación en el lote, procederá a la rectificación de áreas conforme lo establece la Ordenanza No. 0126.

NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- * Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m², que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMDQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016.

Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.

- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.

- Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
2011 - 2018

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Dirección Metropolitana de Catastro



29

CÉDULA CATASTRAL INFORMATIVA EN UNIPROPIEDAD

DOC-CCI-01 DOCUMENTO INFORMATIVO # 178619 2018/01/10 13:47

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO IMPLANTACIÓN DEL LOTE

C.C./R.U.C.: 0500517776
Nombre o razón social: HERRERA ALBAN RAFAEL HERIBERTO

TMQ - 2018-01-10 V 7.0
N ↑

DATOS DEL PREDIO
Número de predio: 282403
Geo clave: 170105770043005111
Clave catastral anterior: 1420802008000000000
Denominación de la unidad:
Año de construcción: 2000
En derechos y acciones: NO
Destino económico: HABITACIONAL



ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN
Área de construcción cubierta: 493.32 m2
Área de construcción abierta: 0.00 m2
Área bruta total de construcción: 493.32 m2
Área de adicionales constructivos: 31.74 m2

AVALÚO CATASTRAL
Avalúo del terreno: \$ 111,114.13
Avalúo de construcciones: \$ 78,147.50
Avalúo de construcciones: \$ 0.00
Avalúo de adicionales: \$ 1,510.82
Avalúo total del bien inmueble: \$ 190,772.45

FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA



AVALÚO COMERCIAL DECLARADO
Avalúo del terreno:
Avalúo de construcción:
Avalúo total:

DATOS DEL LOTE
Clasificación del suelo: Suelo Urbano
Clasificación del suelo SIREC-Q: URBANO
Área según escritura: 1,045.78 m2
Área gráfica: 1,070.24 m2
Frente total: 15.11 m
Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 104.58 m2 [SU]
Área excedente (+): 24.46 m2
Área diferencia (-): 0.00 m2
Número de lote:
Dirección: Oe5 EL VERGEL - S7-135
Zona Metropolitana: LA DELICIA
Parroquia: POMASQUI
Barrio/Sector: GRANILANDIA LATO

PROPIETARIO(S)				
#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	HERRERA ALBAN RAFAEL HERIBERTO	0500517776	100	SI

NOTAS

DE LA CÉDULA CATASTRAL

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no da, ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que esta Cédula Catastral, por sí sola; sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el Organismo Competente del MDMQ.

NOTIFICACIÓN DE AVALÚO

Realizada la actualización catastral del terreno, construcciones o adicionales constructivos implantados en el predio por gestión del administrado, y siendo que este movimiento genera una nueva valoración del inmueble, el presente documento constituye el acto administrativo con el cual se notifica el nuevo avalúo del predio a su titular; notificación que la recepta el propietario en el correo electrónico personal consignado en el formulario de solicitud de actualización del catastro presentado para el efecto.

El administrado encontrándose en desacuerdo con el avalúo, podrá presentar en el plazo máximo de 30 días conforme al artículo 392 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, el correspondiente reclamo administrativo ante el Director Metropolitano de Catastro.

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Para los casos de regularización de superficies de terreno que se encuentran dentro del Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM, el presente documento, siempre que conste con la firma de responsabilidad de la Autoridad Administrativa Competente o su delegado; (1) constituye el Acto Administrativo para la regularización del área de terreno en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, dejando a salvo el derecho de terceros que se crean perjudicados.

"ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el Título

15

NOTAS

de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016.

(1) Imprima este documento y solicite en la Jefatura de Catastro de la Administración Zonal respectiva, la regularización del excedente que está dentro del ETAM o la diferencia dentro del 10%.

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



178619



2018-134879
Eduardo
05/09/2018
P.

JUZGADO TERCERO DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL CANTON QUITO

17953-2018-00006-OFICIO-01241-2018

Quito, lunes 3 de septiembre del 2018.

Señores
SECRETARIO GENERAL DEL CONSEJO METROPOLITANO DE QUITO.
Presente.-

En el juicio de partición de bienes de la sociedad conyugal No. 17953-2018-00006, seguido por HERRERA ALBAN RAFAEL HERIBERTO, MARTINEZ QUIROZ MARTHA CECILIA, hay lo siguiente:

JUZGADO TERCERO DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL CANTON QUITO. Quito, lunes 3 de septiembre del 2018, las 11h02, Agréguese al proceso el escrito y anexo que antecede. En lo principal: Tómese en cuenta el certificado de inscripción en registro de propiedad, para los fines legales consiguientes. 2).- Ofíciase al Secretario General del Consejo 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, propiedad de los señores Rafael Heriberto Herrera Albán y Martha Cecilia Martínez Quiroz, el oficio se remite a la casilla judicial No. 1951.- NOTIFIQUESE.- f) BURGOS BARRENO GLADYS RAQUEL

DRA. BURGOS BARRENO GLADYS RAQUEL
SECRETARIA



QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 05 SEP 2018 Hora 10:30
Nº. HOJAS UNA
Recibido por: [Signature]

DIRECCIÓN PROVINCIAL - PICHINCHA
Av. 10 de Agosto N 13-176 y calle Checa, edificio Pichincha. 11 piso, Quito
(02) 3953 300
www.funcionjudicial.gob.ec

Hacemos de la justicia una práctica diaria

UNIDAD JUDICIAL NORTE
ANATONAS Y PEREIRA
0998436775
OLEA CANO