

Fecha: 27 FEB 2019 Hora 9:56

Nº. HOJAS 4ah

Recibido por:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



PROCURADURÍA METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO-2018-04281

GDOC: 2018-171496 ✓

D.M. QUITO,

26 FEB. 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. SOLICITUD:

Mediante Oficio No. SGC-2018-4054 de 20 de diciembre de 2018, por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó informe legal respecto a la factibilidad de fraccionamiento del predio No. 357047, solicitado por el Dr. Julio Masabanda, Juez de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Ambato, dentro del juicio No. 18202-2015-01793.

II. ANTECEDENTE:

La Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en el cantón Ambato, mediante oficio No. 905 UJFMNAA-2018 de 28 de septiembre de 2018, en lo principal dispone: "... Oficiase al GAD Municipalidad del cantón Ambato, como al Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que emitan sus informes correspondientes a efecto de proceder con la partición judicial de los inmuebles materia de la presente causa...".

III. INFORMES TÉCNICOS

3.1 El señor Boris Mata Reyes, Administrador de la Zona Eugenio Espejo, mediante Oficio No. 1655 de 13 de diciembre de 2018, en su parte pertinente manifiesta:

"... sírvase encontrar los Memorandos: 1) No. 595-DGT-GU-2018 de 03 de diciembre del 2018, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio-AZEE, y, 2) No. DJ-AZEE-2018-484, de 13 de diciembre del 2018, suscrito por la Ab. Martha Suárez Romero Mg., Directora de la Dirección Jurídica, técnico y legal respectivamente, para los fines pertinentes".

3.2 El Ing. Galo Erazo V., Director de Gestión del Territorio, con Memorando No. 595-DGT-GU-2018 de 03 de diciembre del 2018, informa:

*“[...] la Dirección de Gestión del Territorio emite **informe técnico desfavorable de factibilidad de partición** del predio No. 357047, en razón de que el predio consultado tiene una superficie de acuerdo a escrituras es de 200,00m², inferior al lote mínimo vigente referido por la zonificación (400.00M²) y un frente total de 10,00ml, también inferior a lo establecido por la zonificación vigente (12,00ml), por lo que no es susceptible de “partición”.*”

3.3 La Abg. Martha Suárez Romero, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eugenio Espejo, mediante Memorando No. DJ-AZEE-2018-484 de fecha 13 de diciembre de 2018, informa:

“[...] esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio –AZEE, a través del Memorando No. 595-DGT-GU-2018, de 03 de diciembre del 2018, determina que el área del predio Nos. 357047, según escrituras es de 200,00m², y que de conformidad con lo señalado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para la Zona No. B9 (B404-60), se establece como Lote Mínimo un total de 400m², con un Frente Mínimo de 12m, razón por la cual el referido predio no es susceptible de partición; y, por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención, en virtud de que la superficie total del predio es menor a la exigida como lote y frente mínimo en el PUOS”.

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.”

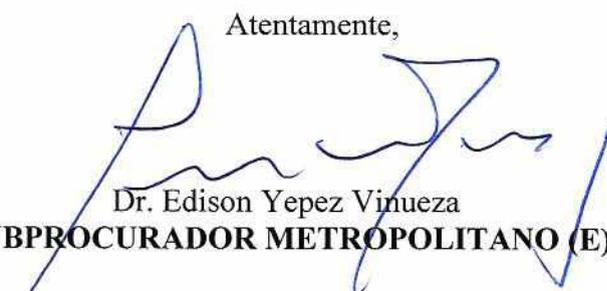
ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble en litigio corresponde al predio No. **357047**, ubicado en la parroquia Jipijapa, sector Bromelias, zona Eugenio Espejo del Distrito Metropolitano de Quito, con Zonificación B9 (B404-60). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Eugenio Espejo, se establece que el lote mínimo para la subdivisión en el sector es de 400 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie según escritura de 200.00 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. 357047, ubicado en la parroquia Jipijapa, sector Bromelias, zona Eugenio Espejo, 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 y frente mínimos, 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 Dr. Julio Manosalvas, Juez de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Ambato; y a la señora Rosa Fabiola de la Cruz Arguello Moreta.

Atentamente,


Dr. Edison Yopez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto Expediente. (47 fojas)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Mónica Guzmán	PRO	21-02-19	HG.
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		P
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General
del Concejo Metropolitano

Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría
Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo

Opinión Uso
Eugenio
13/12/2018

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 13 DIC 2018 Hora 15:05
Nº. HOJAS 45h -
Recibido por: 

OFICIO No.
D.M.

1655

13 DIC 2018

Señor Abogado
Diego Cevallos Salgado.
SECRETARIO GENERAL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

ASUNTO: Entrega de Informes Técnico y Legal sobre factibilidad de partición del predio No. 357047.

De mi consideración

En atención al Oficio No. SGC-2018-3765, de 22 de noviembre de 2018, a través del cual se solicita a esta Administración Zonal Eugenio Espejo los informes técnico y legal respecto de la partición del predio No. 357047, dentro del juicio voluntario No. 18202-2015-01793, manifiesto:

Adjunto al presente sírvase encontrar los Memorandos: 1) No. 595-DGT-GU-2018, de 03 de diciembre del 2018, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, y; 2) No. DJ-AZEE-2018-484, de 13 de diciembre del 2018, suscrito por la Ab. Martha Suárez Romero, Mg., Directora de la Dirección Jurídica, técnico y legal respectivamente, para los fines pertinentes.

Atentamente,



Boris Mata Reyes
ADMINISTRADOR ZONAL EUGENIO ESPEJO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Revisado por: Ab. Martha Suárez Romero. Mg. *MS*
Elaborado por: Ab. María Cristina Proaño *CC*

Ticket No. 2018-182762.

MEMORANDO No. DJ-AZEE-2018-484

PARA: Boris Mata Reyes
ADMINISTRADOR ZONA EUGENIO ESPEJO

DE: Ab. Martha Suárez Romero. Mg.
DIRECTORA JURÍDICA ZONA NORTE

ASUNTO: INFORME LEGAL – JUICIO DE PARTICIÓN No. 18202-2015-01793.

FECHA: 13 de diciembre de 2018.

En atención al Oficio No. SGC-2018-3765, de 22 de noviembre del 2018, suscrito por el Ab. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, a través del cual solicita a esta Administración Zonal, se remitan los informes técnico y legal respecto de la factibilidad de partición dentro del juicio No. 18202-2015-01793, emito el siguiente Informe Legal:

ANTECEDENTES:

- 1.- Escrito ingresado por el Dr. Julio Masabanda, Juez de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en el Cantón Ambato, mediante Ticket No. 2018-183762, de 09 de noviembre del 2018, a través del cual solicita se emita el informe respectivo de partición dentro del juicio No. 18202-2015-01793.
- 2.- Memorando No. 595-DGT-GU-2018, de 03 de diciembre del 2018, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del cual emite su informe técnico y señala que el predio No. 357047, no es susceptible de partición, en razón de que la superficie del terreno en escrituras es de 200.00m², y por lo tanto inferior al lote mínimo requerido por la zonificación vigente.

BASE LEGAL:

1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", en su artículo 473, dice: "*Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- 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 informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición*".
2. La Ordenanza Metropolitana No. 0255, en su artículo 40, establece: "*(...) Lotes.- Para habilitar el suelo se deberán observar las disposiciones que sobre áreas y dimensiones mínimas y grados porcentajes dependientes establece el PUOS, otros instrumentos de planificación y las Normas de Arquitectura y Urbanismo*".

**ADMINISTRACIÓN ZONAL
EUGENIO ESPEJO**

3. El Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), en la Zona No. B9 (B404-60), respecto de la habilitación del suelo, señala como Lote Mínimo un total de 400m², con un Frente Mínimo de 12m.

CRITERIO JURÍDICO:

Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del Memorando No. 595-DGT-GU-2018, de 03 de diciembre del 2018, determina que el área del predio No. 357047, según escrituras es de 200.00 m², y que de conformidad con lo señalado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para la Zona No. B9 (B404-60), se establece como Lote Mínimo un total de 400m², con un Frente Mínimo de 12m, razón por la cual el referido predio no es susceptible de partición, y; por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención, en virtud de que la superficie total del predio es menor a la exigida como lote y frente mínimo en el PUOS.

Atentamente,


Ab. Martha Suárez Romero. Mg.

DIRECTORA JURÍDICA ZONA NORTE EUGENIO ESPEJO

Elaborado por: Ab. María Cristina Proaño 
Ticket No. 2018-182762

MEMORANDO

MEMORANDO No. **595-DGT-GU-2018**
DM Quito, 03 de Diciembre del 2018

PARA: **Abg. Martha Suarez Romero**
DIRECTORA JURIDICA AZEE

DE: **Ing. Galo Erazo V.**
DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO AZEE

ASUNTO: Informe Técnico factibilidad de partición predio **357047**

REF.: 2018-157772

En atención al Oficio SGC-2018-3765 de 22 de noviembre de 2018, ingresado a esta Administración Zonal mediante Ticket Gdoc # 2018-182762, con el que el Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito solicita "...que en un plazo de 8 días. Remita para conocimiento de la Comisión, sus informes técnico y legal respecto a la factibilidad de fraccionamiento del predio No. 357047, solicitado por el Dr. Julio Masabanda, Juez de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Ambato, dentro del juicio No. 18202-2015-01793...", le manifiesto:

A pesar de que no se adjunta ninguna propuesta de "partición" sobre la que deba emitirse informe técnico alguno, revisada la documentación adjunta, se determina, que el predio N° **357047**, ubicado en la calle "B", parroquia Jipijapa, sector LAS BROMELIAS, cuyo propietario se registra en el sistema catastral a nombre de: **ANDRADE LOPEZ JOSE IGNACIO**, el cual debe cumplir con las siguientes regulaciones, de acuerdo a la zonificación asignada:

ZONIFICACIÓN:

Zona:	B9 (B404-60)
Lote mínimo:	400m ²
Frente mínimo:	12m
COS Total:	240%
COS en planta baja:	60%

Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite **informe técnico desfavorable de factibilidad de partición del predio 357047**, en razón de que el predio consultado tiene una superficie de acuerdo a escrituras de 200.00m², inferior al lote mínimo vigente requerido por la zonificación (400.00M²) y un frente total de 10.00ml, también inferior a lo establecido por la zonificación vigente (12.00ml), por lo que no es susceptible de "partición".

Para constancia de lo anotado, remito la impresión de consulta realizada en el sistema informático de Informes de Regulación Metropolitana para el predio consultado.

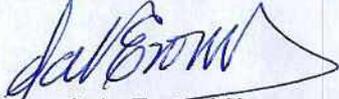
La Dirección Jurídica a su cargo se servirá emitir el Informe legal que corresponda y continuar con el trámite respectivo.

04 DIC 2018

mauf
43

Particular que comunico para los fines pertinentes.

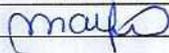
Atentamente,



Ing. Gale Erazo Vásquez

DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO AZEE

ADJ.: DOCUMENTACION INGRESADA EN 07 hojas E IMPRESIÓN INDICADA EN 01 HOJA

	NOMBRE	FECHA	FIRMA / SUMILLA
ELABORADO	Arq. Ma. Fernanda Duque-Unidad de Gestión Urbana (E)-	03/12/2018	

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

**IRM - CONSULTA*****INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD**

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.:	1000812220
Nombre o razón social:	ANDRADE LOPEZ JOSE IGNACIO
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	357047
Geo clave:	170104140111016001
Clave catastral anterior:	11610 07 002 000 000 000
En derechos y acciones:	NO
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	0.00 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	0.00 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	200.00 m2
Área gráfica:	277.06 m2
Frente total:	10.00 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 20.00 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	NORTE
Parroquia:	JIPIJAPA
Barrio/Sector:	LAS BROMELIAS
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)
Aplica a incremento de pisos:	ZUAE ZONA URBANÍSTICA DE ASIGNACIÓN ESPECIAL

***IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE****CALLES**

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	CALLE B	0		481

REGULACIONES**ZONIFICACIÓN**

Zona: B9 (B404-60)
 Lote mínimo: 400 m2
 Frente mínimo: 12 m
 COS total: 240 %
 COS en planta baja: 60 %

PISOS

Altura: 16 m
 Número de pisos: 4

RETIROS

Frontal: 5 m
 Lateral: 3 m
 Posterior: 3 m
 Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (B) Pareada

Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

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 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.
- 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.



REPUBLICA DEL ECUADOR

**UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA CON
SEDE EN EL CANTON AMBATO.**

Of. N° 905 UJFMNAA-2018
Ambato, 28 de Septiembre del 2018

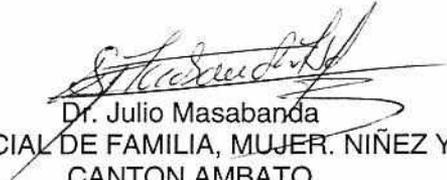
SEÑOR:
Alcalde del Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
Presente.
C i u d a d.-

De mi consideración:

Por medio del presente pongo en su conocimiento que dentro del juicio de JUICIO DE PARTICIO signado con el N° 18202-2015-01793 seguido por SUASNAVAS ALTAMIRANO EDUARDO ANTONIO, en contra de JOSE IGNACIO ANDRADE LOPEZ y otros. Para los fines legales correspondientes, se ha dispuesto lo que en su parte pertinente me permito transcribir: "...Oficiese al GAD Municipalidad del cantón Ambato, como al Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que emitan sus informes correspondientes a efecto de proceder con la partición judicial de los inmuebles materia de la presente causa, para lo cual la parte interesada brinde las facilidades del caso. Notifíquese." Para lo cual se adjuntara copia de la documentación necesaria.

Por la atención que se sirva dar a la presente, me suscribo de Usted.

Atentamente,


Dr. Julio Masabanda

JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL
CANTON AMBATO

*pu. manuelita Saenz. y
CARUSANTES tras la U. Católica*

*- 26 Veintey seis -
0999244687.*