

2018-187749.1

*Revisión Udo
Suazo
25/04/2019*



EXPEDIENTE PRO 2018-03996
GDOC: 2018-187749
DM QUITO, 24 ABR 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 del 2015 y la delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Memorando No.5 de 8 de agosto de 2016, quien suscribe es competente en calidad de Subprocurador (E) para emitir el siguiente informe legal:

SOLICITUD:

La Secretaria General del Concejo Metropolitano, mediante oficio No. SGC-2019-0682 de 26 de febrero de 2019, por disposición del conejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita informe legal respecto del pedido formulado por el señor Oswaldo Valle Yunapanta, sobre la factibilidad de partición del predio 585588 dentro del juicio de partición 17203-2017-10317.

INFORMES:

Mediante oficio No. D.M. 0343, de 10 de abril del 2019, el señor Boris Mata Reyes, Administrador Zonal Eugenio Espejo, remite a esta Procuraduría Metropolitana, los informes técnico y legal sobre la factibilidad de partición del predio 585588.

Según Memorando No.DJ-AZEE-2019-0131, de 4 de abril de 2019, el Doctor Rolando Ruíz Merino, Director Jurídico de la Administración Zonal Eugenio Espejo (e), emite su informe legal en relación a la petición de VALLE YUNAPANTA OSWALDO GUSTAVO, en el que indica:

"...A través del Memorando No. 184-DGT-GU-2019, de 27 de marzo del 2019, en las cuales se determina que el predio No. 585588, se encuentra bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y forma parte de las alícuotas del Conjunto denominado "Jardines del Bosque Etapa E", razón por la cual el mismo no es susceptible de división."

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO RECEPCIÓN
Página 1 de 4
FECHA: 25 ABR 2019 HORA: 09:45
Nº HOJA: 20
Recibido por: A I E x P.



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

Por lo expuesto la Dirección Jurídica procede a corregir su criterio emitido mediante Oficio No. DJ-AZEE-2019-066, de 15 de febrero de 2019, en el sentido de que el predio 585588, se encuentra bajo el Régimen de Propiedad horizontal, debidamente individualizado como parte de las alícuotas del Conjunto denominado "Jardines del Bosque Etapa E", y por lo tanto, el mismo no es susceptible de división"

Mediante Memorando No. 184-DGT-GU-2019 de 27 de marzo del 2019, el Ing. Galo Erazo Vásquez, Director de Gestión de Territorio, de la Administración Zonal Eugenio Espejo remite el informe técnico, que tiene relación al oficio No.SGC-2019-0682 suscrito por el Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, en el que concluye lo siguiente:

*"...A pesar de que no se adjunta una propuesta de "partición" sobre la que deba emitirse informe técnico alguno, revisada la documentación adjunta y verificado en el Sistema Informático se determina que el predio No. 585588, con clave catastral 12201-06-002, se encuentra registrado a nombre del Sr. **VALLE YUNAPANTA OSWALDO GUSTAVO**, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y forman parte de las alícuotas del Conjunto denominado "JARDINES DEL BOSQUE ETAPA E", con un área de escritura de 10300,00 m2 y área gráfica de 11153,15 m2.*

CONCLUSIÓN:

*"Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión de Territorio emite informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio de propiedad del señor VALLE YUNAPANTA OSWALDO GUSTAVO, en razón de que forman parte de una Propiedad Horizontal y se encuentra debidamente individualizado, por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión**".*

*En el presente informe **rectifica** el informe técnico contenido en el memorando No. 096-DGT-GU-2019 de fecha 11 de febrero del 2019, en el que por error involuntario no se considero que dicho predio, se encuentra registrado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal...."*

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. *Pv*

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...”

1.1. La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo IV.1.70, numeral 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 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”.

ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble en litigio corresponde predio No. 585588, clave catastral 12201-06-002 de la parroquia de Cochapamba de este cantón con Zonificación C1 (C203-60). De conformidad con la normativa legal citada y de los informes técnicos de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que en el presente caso, el predio No. 585588, no es susceptible de partición, en razón de que el mismo forma parte



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

integrante de una declaratoria de propiedad horizontal, por lo tanto no es susceptibles de subdivisión.

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. 585588, ubicado en la, parroquia de Cochapamba de este cantón, en razón de que el mismo forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal, por lo tanto no cumple con los parámetros de zonificación y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente en lo referente a frente y lote mínimos, requerimientos necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará, al señor Oswaldo Gustavo Valle Yunapanta.

Atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinuesa

SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente completo

(20 Fojas)

| ACCION | RESPONSABLE | UNIDAD | FECHA | SUMILLA |
|--------------|-------------------|--------|------------|-----------|
| Elaboración: | Patricia Espinosa | PRO | 16-04-2019 | <i>PE</i> |
| Revisión: | Patricio Guerrero | PRO | | |
| Aprobación: | Edison Yépez | PRO | | |
| | | | | |

Ejemplar 1: Secretaria General del Concejo

Ejemplar 2: Archivo de Procuraduria

Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo

3996-18

OFICIO No. **0343**
D.M. **10 ABR 2019**

Señor Doctor
Edison Yopez Vinueza.
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)
Presente.-

ASUNTO: Entrega de Informes Técnico y Legal sobre factibilidad de partición del predio No. 585588.

De mi consideración:

En atención al Oficio No. EXPEDIENTE PRO No. 2018-03996, de 21 de marzo del 2019, a través del cual se solicita a esta Administración Zonal Eugenio Espejo los informes técnico y legal respecto de la partición del predio No. 585588, manifiesto:

Adjunto al presente sirvase encontrar los Memorandos: **1)** No. 184-DGT-GU-2019, de 27 de marzo del 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, y; **2)** No. DJ-AZEE-2019-0131, de 04 de abril del 2019, suscrito por el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico (e), técnico y legal respectivamente, para los fines pertinentes.

Atentamente,



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

Revisado por: Dr. Rolando Ruiz Merino.
Elaborado por: Ab. Maria Cristina Proaño

Ticket No. 2018-187749
2019-038845



MEMORANDO No. DJ-AZEE-2019-0131

PARA: Boris Mata Reyes
ADMINISTRADOR ZONA EUGENIO ESPEJO

DE: Dr. Rolando Ruiz Merino.
DIRECTOR JURÍDICO ZONA NORTE (e)

ASUNTO: INFORME LEGAL – JUICIO DE PARTICIÓN No. 17203-2017-10317.

FECHA: 04 de abril de 2019.

En atención al Oficio No. EXPEDIENTE PRO No. 2018-03996, de 21 de marzo del 2019, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (e), a través del cual solicita a esta Administración Zonal, se remitan los informes técnico y legal respecto de la factibilidad de partición del predio No. 585588, que forma parte de una alícuota bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, emito el siguiente Informe Legal:

ANTECEDENTES:

- 1.- Escrito ingresado por el Sr. Oswaldo Gustavo Valle Yunapanta, mediante Ticket No. 2018-187749, de 11 de diciembre del 2018, a través del cual solicita se emita el informe respectivo de partición dentro del juicio voluntario No. 17203-2017-10317.
- 2.- Memorando No. 096-DGT-GU-2019, de 11 de febrero del 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del cual emite su informe y señala que el predio No. 585588, es susceptible de partición, previa propuesta de subdivisión en razón de que la superficie del terreno en escrituras es de 10300.00 m², y por lo tanto superior al lote mínimo requerido por la zonificación vigente.
- 3.- Oficio No. EXPEDIENTE PRO No. 2018-03996, de 21 de marzo del 2019, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (e), a través del cual solicita a esta Administración Zonal, se remitan los informes técnico y legal respecto de la factibilidad de partición del predio No. 585588, considerando que el mismo forma parte de una alícuota bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.
- 4.- Memorando No. 184-DGT-GU-2019, de 27 de marzo del 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del cual emite su informe y señala que el predio No. 585588, forma parte de las alícuotas del Conjunto denominado "Jardines del Bosque Etapa E", y por lo tanto se encuentra bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, debidamente individualizado y por ende no es susceptible de subdivisión.

**ADMINISTRACIÓN ZONAL
EUGENIO ESPEJO**

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"*.
3. El Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), en la Zona No. C1 (C203-60), respecto de la habilitación del suelo, señala como Lote Mínimo un total de 200m², con un Frente Mínimo de 10m.

CRITERIO JURÍDICO:

Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones realizadas por el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (e), en el Oficio No. EXPEDIENTE PRO No. 2018-03996, de 21 de marzo del 2019, y las correcciones técnicas suscritas por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del Memorando No. 184-DGT-GU-2019, de 27 de marzo del 2019, en las cuales se determina que el predio No. 585588, se encuentra bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y forma parte de las alicuotas del Conjunto denominado "Jardines del Bosque Etapa E", razón por la cual el mismo no es susceptible de subdivisión.

Por lo expuesto la Dirección Jurídica procede a corregir su criterio emitido mediante Oficio No. DJ-AZEE-2019-066, de 15 de febrero de 2019, en el sentido de que el predio No. 585588, se encuentra bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, debidamente individualizado como parte de las alicuotas del Conjunto denominado "Jardines del Bosque Etapa E", y por lo tanto, el mismo no es susceptible de subdivisión.

Atentamente,


Dr. Rolando Ruiz Merino.

DIRECTOR JURÍDICO ZONA NORTE EUGENIO ESPEJO (e)

Elaborado por: Ab. María Cristina Proaño. 

Ticket No. 2018-187749

2019-038845

EXPEDIENTE PRO N° 2018-03996
GDOC: 2018-187749
D.M.Q.

27 MAR. 2019

2019. 03. 27
Abogado
Cristina
Quintana

Señor
Boris Mata Reyes
ADMINISTRADOR ZONAL EUGENIO ESPEJO
Presente

De mi consideración:

La señor OSWALDO GUSTAVO VALLE YUNAPANTA, en escrito de 1 de febrero de 2019, presentado ante el Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, manifiesta: *"Que en cumplimiento a lo dispuesto por el señor Juez en providencias de fechas 17 de diciembre de 2018 y 29 de enero de 2019 antes indicadas, la comisión de su representación emita un nuevo informe en el cual indique si el bien inmueble es susceptible o no de partición, a efecto de que el Concejo Metropolitano tome la resolución que corresponda para los fines del Art. 473 del COOTAD."*

Mediante Oficio No. SGC-2019-0682 de 26 de febrero de 2019, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita a Procuraduría Metropolitana, remita para conocimiento de la Comisión, el informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 585588, conforme lo solicitado por el señor Oswaldo Valle Yunapanta.

Al respecto, la Dirección de Gestión del Territorio, con Memorando No. 096-DGT-GU-2019 de 11 de febrero de 2019, emite el informe técnico, inherente al predio No. 585588 en la parte pertinente dice:

"A pesar de que no se adjunta una propuesta de "partición" sobre la que deba emitirse informe técnico alguno, revisada la documentación adjunta, se determina que el predio No. 585588, con clave catastral 12201-06-002, se encuentra registrado a nombre del señor VALLE YUNAPANTA OSWALDO GUSTAVO, y tiene un área de escritura de 10300.00 m² y área gráfica de 11153.15m².

...la Dirección de Gestión del Territorio informa que el predio No. 585588, es susceptible de partición, en razón de que la superficie y el frente total del terreno son superiores al lote mínimo y frente mínimo requerido por la zonificación vigente".

Al respecto, me permito solicitar se sirva emitir los informes técnico y legal tomando en consideración lo anteriormente señalado, puesto que en el Informe de Regulación Metropolitana –IRM, se desprende que el predio es parte de una alcuota, es decir que estaría bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Además, tanto en área gráfica como en



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

escritura consta una superficie de 11153,15m², en donde estaría asentada la Propiedad Horizontal.

Por las consideraciones expuestas, una vez que se cuente con dichos informes Procuraduría Metropolitana, emitirá el informe legal que corresponda.

Atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

Adjunto: Expediente completo

C.C. Señor Oswaldo Gustavo Valle Yunapanta
Correo Electrónico gilsonnunezsuarez@hotmail.com casillero judicial 1079
Complejo Judicial Quito Dr. Wilson Núñez Suárez

| ACCION | RESPONSABLE | UNIDAD | FECHA | SUMILLA |
|--------------|-------------------|--------|----------|-----------------|
| Elaboración: | Patricia Espinosa | PRO | 13-03-19 | <i>Patricia</i> |
| Revisión: | Patricio Guerrero | PRO | | |
| Aprobación: | Edison Yépez | PRO | | <i>E</i> |
| | | | | |

Ejemplar 1: Administración Zonal Eugenio Espejo
Ejemplar 2: Sr. Oswaldo Gustavo Valle Yunapanta
Ejemplar 3: Archivo Procuraduría Metropolitana
Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo

OFICIO No. 0168
D.M. 20 FEB 2019

Mano de la Abogada
Mano de la Abogada
Mano de la Abogada

Señor Abogado
Renato Delgado Merchán.
SECRETARIO GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

ASUNTO: Entrega de Informes Técnico y Legal sobre factibilidad de partición del predio No. 585588.

De mi consideración:

En atención al Oficio No. SGC-2019-0429, de 06 de febrero del 2019, a través del cual se solicita a esta Administración Zonal Eugenio Espejo los informes técnico y legal respecto de la partición del predio No. 585588, dentro del juicio voluntario No. 17203-2017-10317, manifiesto:

El artículo 473 del Código de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece: *"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."*

Por ser de su competencia la emisión del informe señalado, adjunto al presente sirvase encontrar los Memorandos: 1) No. 096-DGT-GU-2019, de 11 de febrero del 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, y; 2) No. DJ-AZEE-2019-066, de 15 de febrero del 2019, 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

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

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

Ticket No. 2018-187749

QUITO GOBIERNO MUNICIPAL
RECEPCIÓN
Fecha: 2019-02-15 Hora: 10:28
RE NOVA
Recibido por: *[Firma]*

MEMORANDO

MEMORANDO No. 184-DGT-GU-2019
DM Quito, 27 de marzo del 2019

*Abogada
Cristina
peru otuano
2019.04.01*

PARA: Dr. Rolando Ruiz
DIRECTOR JURÍDICO ADMINISTRACIÓN AZEE. (E)

DE: Ing. Galo Erazo Vásquez.
DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO AZEE.

ASUNTO: Solicitud de informe técnico respecto a la factibilidad de partición del predio No. 585588

REF. GDOC #: 2019-038845 / 2018-187749

En atención al Oficio **EXPEDIENTE PRO N° 2018-03996** ingresado en esta Administración Zonal con Ticket # 2018-187749 suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinuela SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e), mismo que tiene relación con el Oficio N° SGC-2019-0682 suscrito por el Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, quien solicita: "...en un plazo de 5 días, remita para conocimiento de la Comisión, su informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 585588, conforme lo solicitado por el Sr. Oswaldo Valle Yunapanta, dentro del juicio N° 17203-2017-10317...".

ANÁLISIS:

A pesar de que no se adjunta una propuesta de "partición" sobre la que deba emitirse informe técnico alguno, revisada la documentación adjunta, y verificado en el Sistema Informático se determina que el predio N° 585588, con clave catastral 12201-06-002, se encuentra registrado a nombre de la Sr. **VALLE YUNAPANTA OSWALDO GUSTAVO**, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y forman parte de las alícuotas del Conjunto denominado "JARDINES DEL BOSQUE ETAPA E", con área de escritura de 10300.00 m² y área gráfica de 11153.15 m².

Según IRM-CONSULTA, las regulaciones que rigen para este predio de acuerdo a la zonificación asignada C1 (C203-60), son las siguientes:

| REGULACIONES | | |
|---|--|--------------------|
| ZONIFICACIÓN | PISOS | RETIROS |
| Zona: C1 (C203-60) | Altura: 12 m | Frontal: 5 m |
| Lote mínimo: 200 m ² | Número de pisos: 3 | Lateral: 0 m |
| Frete mínimo: 10 m | | Posterior: 3 m |
| COS total: 100 % | | Entre bloques: 6 m |
| COS en planta baja: 60 % | | |
| Forma de ocupación del suelo: (C) Continua con retiro frontal | Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano | |
| Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2 | Factibilidad de servicios básicos: SI | |

*2019.03.27
H. H. H.*

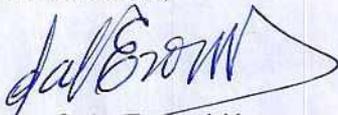
CONCLUSIÓN:

Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión del Territorio emite Informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio de propiedad del señor VALLE YUNAPANTA OSWALDO GUSTAVO, en razón de que forman parte de una Propiedad Horizontal y se encuentra debidamente individualizado, por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión.**

El presente informe **rectifica** el informe técnico contenido en el memorando N° 096-DGT-GU-2019 de fecha 11 de febrero del 2019, en el que por error involuntario no se considero que dicho predio, se encuentra registrado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

Remito a Usted la documentación ingresada, a fin de que se sirva emitir el informe legal que corresponda y continuar con el trámite respectivo.

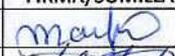
Atentamente,



Ing. Galo Erazo Vásquez.

DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO

Adjunto: Documentación ingresada (12 hojas útiles)

| | NOMBRE | FECHA | FIRMA/SUMILLA |
|------------|--|------------|---|
| REVISADO: | Arq. Ma. Fernanda Duque - Responsable de la Unidad de Gestión Urbana (E) | 27-03-2019 |  |
| ELABORADO: | Arq. Jenny Torres - Técnico de Gestión Urbana | 27-03-2019 |  |

Fecha: **01 FEB 2019** Hora: **15:20**

Nº. HOJAS: **0057**

Recibido por: *[Signature]*

Quito, DM 01 de febrero de 2019

Abogado
Sergio Garnica Ortiz
PRESIDENTE DE LA COMISION DE USO DE SUELO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Ciudad.

De mi consideración:

OSWALDO GUSTAVO VALLE YUNAPANTA, en referencia al Expediente N° 2018-187749, Proceso Judicial de Partición signado con el N° 17203-2017-10317, me permito manifestar lo siguiente:

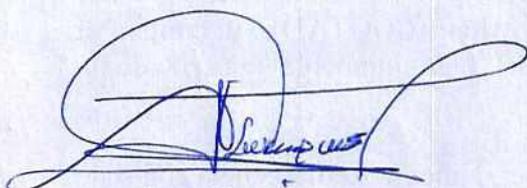
- 1.- Mediante oficio N° 05121-2018-UJFMNAMS, de fecha 19 de noviembre de 2018, suscrito por el Dr. César Ramiro Lovato Quimbiulco, Secretario de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre, dirigido al Municipio Metropolitano de la ciudad de Quito, en su parte pertinente dice: "... Oficiese al Municipio Metropolitano de la ciudad de Quito, a fin de que, en el término de cinco días, y de cumplimiento con lo previsto en el Art. 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), y emitan el informe de factibilidad que corresponda, respecto del bien inmueble materia de la partición".
- 2.- El señor Juez de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, dictó la providencia de fecha 17 de diciembre de 2018, las 14h18, y en su parte pertinente indica: "... 2.3) Las partes procesales den fiel cumplimiento al procedimiento señalado por el procurador metropolitano, y presenten la autorización municipal de fraccionamiento del inmueble, a fin de continuar con la sustanciación de la causa".
- 3.- El referido Juez en providencia dictada en fecha 29 de enero de 2019, las 11h43, la misma que me permito adjuntar para su conocimiento en fotocopia simple, en su parte pertinente manifiesta: "(6)..... es necesario informe del respectivo concejo, en el cual se indique si el bien inmueble es susceptible o no de partición..."
- 4.- A través del informe N° IC-2019-13 de fecha 18 de enero de 2019, emitido por la Comisión de Uso de Suelo por Ud. presidida, que en su parte pertinente dice: 4.1.- "... Mediante escrito presentado el 22 de noviembre de 2018, a fojas 7 del expediente el señor Oswaldo Valle Yunapanta manifiesta: Es preciso aclarar que en el mencionado proceso judicial, NO estoy solicitando la subdivisión del bien inmueble objeto de la citada causa, sino la venta o remate del mismo, afirmación que justifico conforme consta en el numeral 7.1 del acápite SEPTIMO de mi demanda"; 4.2.- "... (3) DICTAMEN DE LA COMISION: a fin de que el Concejo Metropolitano dé contestación a la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre de este Distrito indicando que en procesos judiciales en los que la pretensión jurídica no

implique subdivisión o fraccionamiento de inmuebles, como sucede en el presente caso, en el cual lo que se demanda es la venta y remate de una casa de propiedad particular que se encuentra en propiedad horizontal, por lo tanto, no corresponde al Concejo Metropolitano emitir el informe establecido en el artículo 473 del COOTAD”.

5.- En escrito que hago referencia en el sub-numeral 4.1. del acápite 4 del presente oficio, por un error involuntario manifesté que “.....NO estoy solicitando la subdivisión del bien inmueble objeto de la citada causa, sino la venta o remate del mismo, afirmación que justifico conforme consta en el numeral 7.1 del acápite SEPTIMO de mi demanda”.

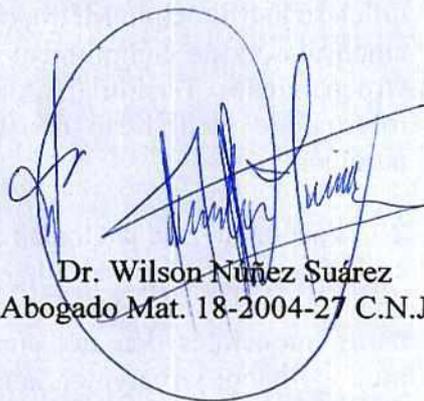
Por todo lo expuesto, y con el afán de enmendar mi pedido y no inducir a error a los funcionarios del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, SOLICITO que en cumplimiento a lo dispuesto por el señor Juez en providencias de fechas 17 de diciembre de 2018 y 29 de enero de 2019 antes indicadas, la comisión de su representación emita un nuevo informe en el cual se indique si el bien inmueble es susceptible o no de partición, a efecto de que el Concejo Metropolitano tome la resolución que corresponda para los fines del Art. 473 del COOTAD.

En espera de su gentil atención, suscribo conjuntamente con mi Abogado Defensor de la causa antes indicada.



Oswaldo G. Valle Yunapanta
C.c. 180242210-3

Atentamente,



Dr. Wilson Nuñez Suárez
Abogado Mat. 18-2004-27 C.N.J.T.

**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:

1.1. Mediante escrito presentado el 22 de noviembre de 2018, a fojas, 7 del expediente, el Sr. Oswaldo Valle Yunapanta, manifiesta:

"(...) con la documentación que obra del proceso signado con el No. 17203-2017-10317, y que ingreso con el presente oficio, solicito se sirva dar cumplimiento a lo dispuesto por el señor Juez de la mencionada Unidad Judicial, esto es que se emita el Informe de Factibilidad que corresponda, lo dicho de conformidad con lo que dispone el Art. 473 del COOTAD.

Es preciso aclarar que en el mencionado proceso judicial, NO estoy solicitando la subdivisión del bien inmueble objeto de la citada causa, sino la venta o remate del mismo, afirmación que justifico conforme consta en el numeral 7.1 del acápite SEPTIMO de mi demanda."

1.2. En sesión ordinaria de 7 de enero de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por el Dr. Cesar Ramiro Lovato Quimbulco, Secretario de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, de 19 de noviembre de 2018, a fojas 1 del expediente, mediante el cual indica que dentro del juicio No. 17203-2017-10317, se ha solicitado el informe de factibilidad para la partición del bien inmueble, casa número cincuenta y siete-e condominios "Jardines del Bosque", etapa E a nombre del Sr. Valle Yunapanta Oswaldo Gustavo.

2. INFORME LEGAL:

Mediante oficio, en referencia al expediente No. PRO-2018-03996 de 11 de diciembre de 2018, a fojas 10 - 11 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E), emite su criterio jurídico y en parte pertinente manifiesta:

“Revisada la demanda, el certificado del Registro de la Propiedad y la solicitud del administrado se desprende que la pretensión del actor, señor Oswaldo Gustavo Valle Yunapanta, propietario de derechos y acciones fincados en la casa No. 57 E, alícuota total 1.355, Niveles: 36.30, 38.82, 36.30, 36.30, que forma parte de los condominios “Jardines del Bosque”, etapa “E”, de la parroquia Chaupicruz de este cantón, es la venta y remate de la casa que se encuentra bajo el régimen propiedad horizontal.

Con fundamento en la normativa legal citada y los términos de la absolución de consulta realizada por el Procurador General del Estado, me permito indicar que en cumplimiento del artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el informe que le corresponde emitir al Concejo Metropolitano de Quito, es procedente únicamente en los procesos judiciales que impliquen subdivisión o fraccionamiento de inmuebles, esto por razones de ordenamiento territorial y planificación urbanística; y, en ejercicio de su competencia constitucional y legal para regular el uso y la adecuada ocupación del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.

En razón de lo expuesto, no corresponde al Concejo Metropolitano emitir el informe establecido en el artículo 473 del COOTAD, en procesos judiciales en los que la pretensión jurídica no implique subdivisión o fraccionamiento de inmuebles, como sucede en el presente caso, en el cual lo que se demanda es la venta y remate de una casa de propiedad particular que se encuentra en propiedad horizontal.

En este contexto, me permito sugerir, de considerarlo pertinente, que previo dictamen de la Comisión de Uso de Suelo, el Concejo Metropolitano dé contestación a la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre de este Distrito, con las consideraciones y argumentos expuestos en los términos del presente informe legal.”

3. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 7 de enero de 2019, acoge el criterio legal emitido Procuraduría Metropolitana, y con fundamento en los artículos 57 literales a) y x); 87 literales a) y x) y 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; **se pronuncia** a fin de que el Concejo Metropolitano dé contestación a la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre de este Distrito indicando que en procesos judiciales en los que la pretensión jurídica no implique subdivisión o fraccionamiento de inmuebles, como sucede en el presente caso, en el cual lo que se demanda es la venta y remate de una casa de propiedad particular que se encuentra en propiedad horizontal, por lo tanto, no corresponde al Concejo Metropolitano emitir el informe establecido en el artículo 473 del COOTAD.

Atentamente,
[Signature]
Abg. Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo

[Signature]
Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano

[Signature]
Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano

| Acción | Responsable | Unidad: | Fecha: | Sumilla |
|----------------|-------------|---------|------------|--------------------|
| Elaborado por: | A. Guala | GC | 2019-01-18 | |
| Revisado por | R. Delgado | PSGC | 2019-01-18 | <i>[Signature]</i> |

Adjunto expediente con documentación constante en once (11) fojas
(2018-187749)

| Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito | | | | | |
|---|-------------------|-------|--|-------------------|-----------|
| Registro Entrega Expedientes | | | | | |
| Concejal | Fecha entrega | | | Fecha devolución | |
| Sergio Garnica | <i>18-01-2019</i> | | | <i>22-01-2019</i> | |
| Jorge Albán | | | | | |
| Marco Ponce | | | | | |
| | | Fecha | | | Recepción |
| Entrega Alcaldía Metropolitana | | | | | |

Fecha: **12 DIC 2018** Hora **15:50**

Nº. HOJAS **41VEDE**
Recibido por: 



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO-2018-03996
JUICIO No. 17203-2017-10317
GDOC. 2018-187749 ✓
DM QUITO,

11 DIC 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 criterio legal:

ANTECEDENTES:

El señor Secretario de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre de este Distrito, mediante Oficio 05121-2018-UJFMNAMS de 19 de noviembre de 2018, dispone: "*Oficiese al Municipio Metropolitano de la ciudad de Quito, a fin de que, en el término de cinco días, y de cumplimiento con lo previsto en el artículo 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización –COOTAD- y emitan el informe de factibilidad que corresponda respecto del bien inmueble materia de la partición, casa número cincuenta y siete-e, Condominios "Jardines del Bosque", etapa E, inmueble ubicado en la Parroquia Chaupicruz, predio número 0585588, clave catastral, 000000000, a nombre del señor VALLEY YUNAPANTA OSWALDO GUSTAVO; [...].*

El señor Oswaldo Valle Yunapanta, mediante Oficio de 22 de noviembre de 2018, remite copia simple de la demanda de partición y del Certificado de Gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad, para que se emita el informe de factibilidad de acuerdo al artículo 473 del COOTAD. Además, aclara que en el mencionado proceso judicial NO está solicitando la subdivisión del bien inmueble objeto de la citada causa, sino la venta o remate del mismo, afirmación que justifico conforme consta en el numeral 7.1 del acápite SÉPTIMO de su demanda.

En efecto, la demanda en su acápite séptimo, establece como pretensión la venta del inmueble, llegando inclusive hasta el remate del mismo.

BASE LEGAL: 

1. La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, en concordancia con el 266, dispone que es competencia de los gobiernos municipales: *"1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón."*

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. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD) en su artículo 55, letra b) establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal la de *"ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*.

4. El artículo 57, letras a) y x) en concordancia con el artículo 87, letras a) y v), ibídem, establecen que son atribuciones del Concejo Metropolitano, entre otras, las siguientes: *"[...] El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; [...]; x) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra [...]"*.

5. El artículo 473, ídem, dispone: *"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."*

6. Mediante Oficio No. 12897 de 22 de abril de 2013, el Procurador General del Estado, respecto al informe para partición judicial de inmuebles establecido en el artículo 473 del COOTAD, 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

P



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

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.[...].

En armonía con lo expuesto, la partición de los inmuebles urbanos que se encuentren en copropiedad por corresponder a sociedad conyugal o sociedad civil o mercantil, requiere el informe municipal al que se refiere el artículo 473 del COOTAD y por tanto se debe adecuar a los lotes mínimos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo cantón, de conformidad con el artículo 472 del mismo Código.”. [...]

“Si bien la partición consiste en un conjunto de operaciones de distribución del patrimonio común entre co-asignatarios o copropietarios, no siempre supone fraccionamiento en los términos que establece el artículo 470 del COOTAD.”

“Tampoco existirá fraccionamiento si en el patrimonio a dividir existieran varios inmuebles que puedan ser adjudicados por separado a cada asignatario o co-propietario”.

“[...] la partición judicial o extrajudicial de inmuebles urbanos constituye fraccionamiento urbano solamente cuando de lugar a la división material del bien raíz en dos o más lotes, en los términos del artículo 470 del COOTAD.

INFORME LEGAL:

Revisada la demanda, el certificado del Registro de la Propiedad y la solicitud del administrado se desprende que la pretensión del actor, señor Oswaldo Gustavo Valle Yunapanta, propietario de derechos y acciones fincados en la casa No. 57 E, alícuota total 1.355, Niveles: 36.30, 38.82, 36.30, 36.30, que forma parte de los condominios “Jardines del Bosque”, etapa “E”, de la parroquia Chaupicruz de este cantón, es la venta y remate de de la casa que se encuentra bajo el régimen propiedad horizontal.

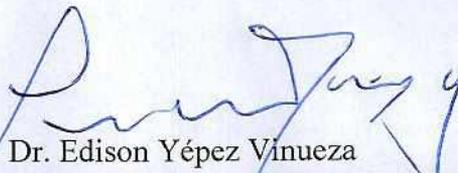
Con fundamento en la normativa legal citada y los términos de la absolución de consulta realizada por el Procurador General del Estado, me permito indicar que en cumplimiento del artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el informe que le corresponde emitir al Concejo Metropolitano de Quito, es procedente únicamente en los procesos judiciales que impliquen subdivisión o fraccionamiento de inmuebles, esto por razones de

ordenamiento territorial y planificación urbanística; y, en ejercicio de su competencia constitucional y legal para regular el uso y la adecuada ocupación del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.

En razón de lo expuesto, no corresponde al Concejo Metropolitano emitir el informe establecido en el artículo 473 del COOTAD, en procesos judiciales en los que la pretensión jurídica no implique subdivisión o fraccionamiento de inmuebles, como sucede en el presente caso, en el cual lo que se demanda es la venta y remate de una casa de propiedad particular que se encuentra en propiedad horizontal.

En este contexto, me permito sugerir, de considerarlo pertinente, que previo dictamen de la Comisión de Uso de Suelo, el Concejo Metropolitano dé contestación a la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre de este Distrito, con las consideraciones y argumentos expuestos en los términos del presente informe legal.

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinuesa

SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente completo. (7 Fojas)

c.c. Concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo

- Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo (adjunto expediente)
- Ejemplar 2: Concejal Sergio Garnica
- Ejemplar 3: Archivo de Procuraduría
- Ejemplar 4: Respaldo Unidad de Suelo

3996-18

Quito, DM 22 de noviembre de 2018

Señores
PROCURADURIA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Ciudad.



De mi consideración:

OSWALDO GUSTAVO VALLE YUNAPANTA, en referencia al oficio N° 05121-2018-UJFMNAMS de fecha 19 de noviembre de 2018, suscrito por el Doctor César Ramiro Lovato Quimbiulco, Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito, provincia de Pichincha, ingresado al Municipio de su representación el 20 de noviembre de 2018, signado con el Trámite N° 3996-18, adjunto al presente en cinco fojas útiles y como documentos habilitantes del mencionado trámite lo siguiente:

1. Copia simple de la Demanda de Partición con fecha de ingreso el 29 de septiembre de 2017, las 15h41; y,
2. Copia simple del Certificado de Gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Quito, de fecha 11 de septiembre de 2017.

Por lo expuesto y con la documentación que obra del proceso signado con el N° 17203-2017-10317, y que ingreso con el presente oficio, solicito se sirva dar cumplimiento a lo dispuesto por el señor Juez de la mencionada Unidad Judicial, esto es que se emita el Informe de Factibilidad que corresponda, lo dicho de conformidad con lo que dispone el Art. 473 del COOTAD.

Es preciso aclarar que en el mencionado proceso judicial, NO estoy solicitando la subdivisión del bien inmueble objeto de la citada causa, sino la venta o remate del mismo, afirmación que justifico conforme consta en el numeral 7.1 del acápite SEPTIMO de mi demanda.

En espera de su gentil atención, suscribo conjuntamente con mi Abogado Defensor de la causa antes indicada.

Oswaldo G. Valle Yunapanta
C.c. 180242210-3

Atentamente,

Dr. Wilson Núñez Suárez
Abogado Mat. 18-2004-27 C.N.J.T.