

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN



FECHA: 26 ABR 2019 HORA: 14:45

Nº HOJA: -18-

Recibido por: Alex P.

PROCURADURIA
METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO-2019-00191

GDOC: 2019-021149

DM QUITO,

26 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 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. PETICIÓN:

Mediante oficio S/N presentado el 24 de enero de 2019, la señora Patricia Paulina de la Cruz Salazar Santamaría, solicita a Procuraduría Metropolitana, el pronunciamiento sobre la factibilidad o no de la división del predio ubicado en el barrio San Antonio, parroquia de Conocoto, conforme a lo dispuesto en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

II. INFORME TÉCNICO:

Mediante oficio No. AZCH-0000502 de 13 de marzo de 2019, la Magister Ivonne Endara C., Administradora Zonal Los Chillos, remite a Procuraduría Metropolitana, un informe técnico a la factibilidad de fraccionamiento del predio NO. 120040, en el que manifiesta lo siguiente:

"Según IRM de consulta el área del lote de terreno, según escritura es 360.00 m² y área gráfica es 371.47 m² y el lote mínimo para habilitar el suelo es de 300 m², y el frente mínimo es 10 m, por lo tanto el lote de terreno con predio No. 120040, NO es divisible no cumple con el lote mínimo establecido en la zonificación".

III. BASE LEGAL:

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)

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. La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito (CMDMQ), 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".

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".

III. ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble se refiere al predio No. 120040, ubicado en el barrio San Antonio, parroquia de Conocoto, con Zonificación D4 (D303-80). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Los Chillos, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 360.00 m² según escritura.

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición del predio No. 120040, ubicado en la calle Mariscal Antonio José de Sucre N1-61, barrio San Antonio, parroquia de Conocoto, por cuanto no cumple con los parámetros de zonificación, y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente, en lo

PROCURADURIA
METROPOLITANA

referente al lote mínimo, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

Cabe indicar que en los procesos judiciales en los que la pretensión jurídica no implique subdivisión o fraccionamiento de inmuebles, no corresponde al Concejo Metropolitano emitir el informe establecido en el artículo 473 del COOTAD, no obstante, aquello no impide que las autoridades judiciales continúen con el proceso que corresponda en la causa.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la señora Patricia Paulina de la Cruz Salazar Santamaría.

Atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinuesa

SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente. (17 Fojas)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Alin Acevedo	PRO	16-04-2019	16
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		17
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo

Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría

Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo

Oficio N° AZCH- 000502

DM Quito, 13 MAR 2019

Ticket N° 2019-021149

191-19

Señor/a.

Abg. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)
Presente.-

Asunto: Se solicita informe técnico, respecto a la factibilidad de fraccionamiento del predio N° 120040.

De mi consideración:

En atención al Expediente –PRO-2019-00191 de fecha 12 de febrero de 2019 y a Oficio s/n de fecha 24 de enero de 2019 en que la Sra. Patricia Paulina de la Cruz Salazar Santamaría, solicita a la Procuraduría Metropolitana, en virtud de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 473 del COOTAD, se emita el informe sobre la factibilidad o no de la división del bien inmueble con predio N° 120040.

Al respecto se indica que en IRM de consulta, constan los siguientes parámetros de zonificación para habilitar el suelo:

ZONIFICACIÓN

Zona: D4 (D303-80)

Lote mínimo: 300 m²

Frente mínimo: 10

COS total: 240 %

COS en planta baja: 80 %

PISOS

Altura: 12 m

Número de pisos: 3

RETIROS

Frontal: 0 m

Lateral: 0 m

Posterior: 3 m

Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica **Clasificación del suelo:** (SU) Suelo Urbano

Uso de suelo: (M) Multiple

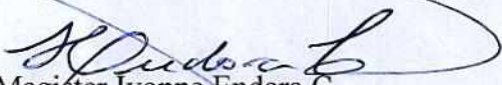
Factibilidad de servicios básicos: SI

Según IRM de consulta el área del lote de terreno, según escritura es 360.00 m² y área gráfica es 371.47 m² y el lote mínimo para habilitar el suelo es de 300 m², y el frente mínimo es 10 m, por lo tanto el lote de terreno con predio N° 120040, NO es divisible no cumple con el lote mínimo establecido en la zonificación.



Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.



Atentamente,



Magíster Ivonne Endara C.
ADMINISTRADOR ZONAL LOS CHILLOS



Administración Zona
Los Chillos
SECRETARIA ZONAL

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Arq. Dolores Coque R.	GU-DGT	20180308	
Revisión:	Arq. Andrea Ortiz	GU-DGT	20180308	
Aprobación:	Ing. Daniel Suárez P. Msc.	DGT	20180308	

Adjunto IRM de consulta



SEÑOR

PROCURADOR METROPOLITANO DEL ILUSTRE MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.
Ciudad.-

PATRICIA PAULINA DE LA CRUZ SALAZAR SANTAMARIA, portadora de la 1704230844, muy comedidamente comparezco ante Usted digo y solicito la siguiente:

La compareciente junto con mis dos hermanos María Victoria de Lourdes y Galo Humberto Bolívar Salazar Santamaría y mis cinco primos: BLANCA AZUCENA, JUAN FERNANDO, CONSUELO DE LOURDES, LUIS FELIPE, MANUELA DEL ROCIO SOSA SANTAMARIA, somos herederos de un bien inmueble constituido de casa de habitación y terreno, ubicado en la calle Mariscal Antonio José de Sucre NI-61, barrio San Antonio, parroquia de Conocoto, cantón Quito, Distrito Metropolitano, provincia de Pichincha. Adquirido conjuntamente, según escritura de compraventa otorgada en la ciudad de Quito el 19 de mayo de 1986, ante el Dr. Romero Noboa González, Notario Décimo Cuarto del cantón Quito y legalmente inscrita el 25 de julio de 1986, por nuestra difunta madre ROSA ELENA SANTAMARIA GALLARDO y nuestra tía BLANCA MARINA SANTAMARIA GALLARDO, también fallecida.

PETICIÓN CONCRETA.-

Por cuanto la demanda de liquidación o partición que presentaremos no tiene por objeto la subdivisión del antes mencionado bien inmueble sino el remate del mismo, pido a su autoridad me informe sobre la factibilidad o no de la división de:

1.- Bien inmueble constituido de casa de habitación y terreno, ubicado en la calle Mariscal Antonio José de Sucre NI-61, barrio San Antonio, parroquia de Conocoto, cantón Quito, Distrito Metropolitano, provincia de Pichincha

Adjunto copias de las escrituras, la ficha catastral y el Informe de Regulación Urbana Municipal IRM Todo esto para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Art 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Señalo domicilio en el casillero judicial No 1.567 del Palacio de Justicia de la ciudad de Quito, y en el e mail: rami.alba@hotmail.com Telf. 0983027493, 2570543 correspondiente al Dr. Ramiro Albarracín Lema, profesional del derecho a que autorizo en forma expresa para que con su sola firma suscriba cuanto escrito fuere necesario en defensa de mis intereses.

Firmo conjuntamente con mi abogado patrocinador

Dr. Ramiro Albarracín Lema
ABOGADO
MAT. 5513 C.A.P.
MAT. 17-1999-136 r.l.

Sra. PATRICIA PAULINA DE LA CRUZ SALAZAR SANTAMARIA

170423084-4


REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CENSALACIÓN

CEDULA DE CIUDADANIA 170423084-4

APELLIDOS Y NOMBRES
**SALAZAR SANTAMARIA
 PATRICIA PAULINA DE LA CRUZ**

LUGAR DE NACIMIENTO
**PICHINCHA
 QUITO
 GONZALEZ SUAREZ**

FECHA DE NACIMIENTO **1954-10-20**
 NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
 SEXO **F**

ESTADO CIVIL **Casada**
**WASHINGTON R
 HERRERA VASCOÑEZ**





REGISTRACION SUPERIOR E18130222

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
INGENIERO COMERCIAL

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
SALAZAR GALO MUMBERTO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
SANTAMARIA ROSA ELENA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
**QUITO
 2011-01-29**

FECHA DE EXPIRACIÓN
2021-01-29





CERTIFICADO DE VOTACIÓN 
 ELECCIONES GENERALES 2017
 2 DE ABRIL 2017

006 **1704230844**
 JUNTA CEDULA

006 - 002
 NUMERO

**SALAZAR SANTAMARIA PATRICIA PAULINA
 DE LA CRUZ**
 APELLIDOS Y NOMBRES

PICHINCHA **CIRCUNSCRIPCIÓN 1**
 PROVINCIA

QUITO **ZONA 3**
 CANTÓN

IÑAQUITO
 PARROQUIA






FUNCIÓN JUDICIAL DEL ECUADOR
CONSEJO DE LA JUDICATURA
FORO DE ABOGADOS



DR. ESP. ALBARRACIN LEMA CÉSAR RAMIRO

Matricula No: 17-1999-136

Cédula No: 1703440998

Fecha de inscripción: 14/03/2012

Matricula anterior: 5.513

Tipo de sangre: O+

Firma