

**COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

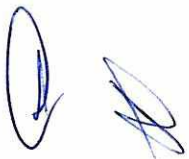
1.- ANTECEDENTES:

- 1.1. Mediante providencia de 22 de mayo de 2017 a fojas 3 del expediente, dentro del juicio No. 17203-2015-11157 seguido por Segundo Antonio Cachumba Simba en contra de Celia María Quimbiulco Lovato, la Jueza de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, Dra. Nubia Yineth Vera Cedeño, dispone a la Municipalidad de Quito, dar cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, esto es que emita informe sobre la factibilidad de partición o no del predio materia del referido juicio.
- 1.2. En sesión ordinaria realizada el 07 de noviembre de 2017, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la referida solicitud, para pronunciarse sobre la factibilidad de subdivisión del predio en referencia.

2.- INFORME TÉCNICO:

Mediante Memorando No. AZEA-UGU-2017-209, de 18 de agosto de 2017, a fojas 7 del expediente, el Arq. Dino Cruz Jiménez, Jefe de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, emite informe y en su parte pertinente señala:

"(...) el predio No. 13154 que consta catastrado a nombre del señor CACHUMBA SIMBA SEGUNDO ANTONIO con cédula de identidad No. 1703120525, tiene un área de terreno de 160,00 m² y un frente de 11,08m²; de acuerdo a las regulaciones del IRM, para poder fraccionar un lote, el lote mínimo debe ser de 200,00m² y con un frente mínimo de 10,00m. En el presente caso NO es factible la subdivisión del predio en dos lotes."



SECRETARÍA GENERAL DEL
CONCEJO

3. INFORME LEGAL.-

3.1. Mediante Informe Legal No. 286-DJ-2017, de 06 de septiembre de 2017 a fojas 8 del expediente, la Abg. Johanna Espinosa, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, emite criterio legal y su parte pertinente manifiesta:

*"(...) por cuanto no cumple con el lote mínimo, esta Dirección Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial y Extrajudicial del inmueble signado con el número de Predio 13154, Clave Catastral anterior: 31105-22-020; ubicado en la parroquia San Bartolo, barrio El Calzado, cantón Quito".*

3.2. Mediante oficio en referencia al expediente No. 2017-02237 de 16 de octubre de 2017, a fojas 11-12 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E), emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:

"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. 13154, ubicado en la parroquia San Bartolo, por cuanto no cumple con la normativa legal vigente, en lo referente al lote mínimo, requerimiento necesario para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano.

De este particular el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al Juez de la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito y al señor Segundo Antonio Cachumba Simba."

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 07 de noviembre de 2017, acogiendo el informe técnico de la Administración Zonal Eloy Alfaro y los informes jurídicos de la Procuraduría Metropolitana y de la Administración Zonal Eloy Alfaro; con fundamento en los artículos 57 literal x), 326, 424, 472 y 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el numeral 4 del artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 432 y No. 160, emite **DICTAMEN DESFAVORABLE**, a la petición requerida por la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito, sobre la factibilidad de partición del predio 13154, parroquia San Bartolo, de este Distrito Metropolitano, por cuanto no cumple con la normativa legal vigente, en lo referente al lote mínimo, requerimiento necesario para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

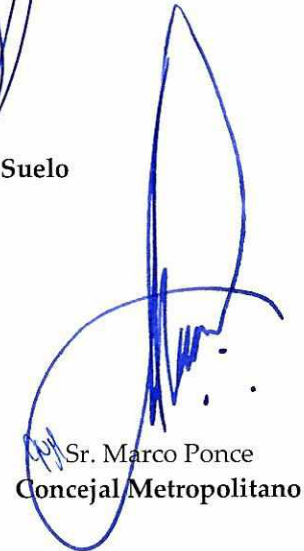


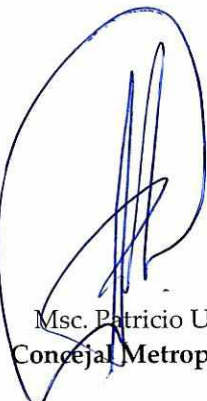
Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.


Atentamente,


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








Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano


Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano


Msc. Patricio Ubidia
Concejal Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	Y. Venegas	GC	2017-11-09	
Revisado por	J. Morán	PGC	2017-11-09	

(2017-091574)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Abg. Sergio Garnica	09-11-2017		24-11-2017	
Sr. Jorge Albán	24-11-2017		27-11-2017	
Sr. Marco Ponce	27-11-2017		28-11-2017	
Msc. Patricio Ubidia	28-11-2017			
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha		Recepción	

REPÚBLICA DEL ECUADOR
www.funcionjudicial-pichincha.gob.ec

Juicio No: 17203-2015-11157

Casilla No: 3622

Quito, lunes 22 de mayo del 2017
A: CACHUMBA SIMBA SEGUNDO ANTONIO
Dr./Ab.:

En el Juicio Especial No. 17203-2015-11157 que sigue CACHUMBA SIMBA SEGUNDO ANTONIO en contra de CELIA MARIA QUIMBIULCO LOVATO, MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, hay lo siguiente:

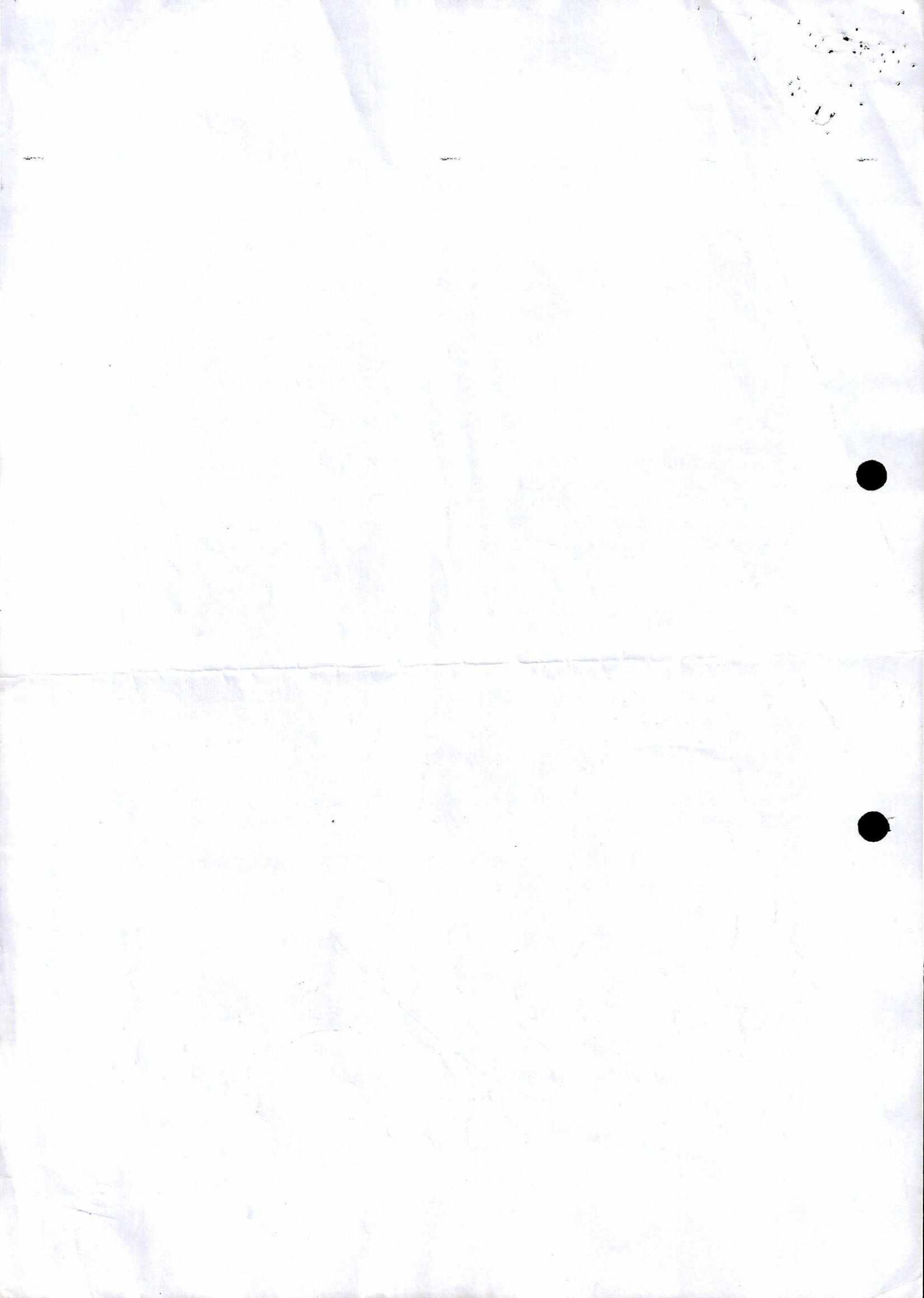
JUEZ PONENTE: VERA CEDEÑO NUBIA YINETH, JUEZA DE LA UNIDAD JUDICIAL

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

Quito, lunes 22 de mayo del 2017, las 09h29.- Agréguese al proceso el escrito presentado por el accionante.- En atención al mismo, en lo principal; Previo a disponer lo que en derecho corresponda lo solicitado por el compareciente, se requiere al mismo para que en el término de 15 días dé estricto cumplimiento a lo determinado en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, que reza: "*... Art. 473.- 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.*", (la negrilla y el subrayado me corresponde), informe que deberá presentar a esta Judicatura, hecho se dispondrá lo que fuere de ley.- NOTIFIQUESE.- f).- VERA CEDEÑO NUBIA YINETH, JUEZA DE LA UNIDAD JUDICIAL; .

Lo que comunico a usted para los fines de ley.

MALDONADO RUIZ MARTHA ELIZABETH
SECRETARIA DE LA UNIDAD JUDICIAL TERCERA DE LA
FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DE QUITO



Oscar
23/08/17

20174606
2 SEP 2017



209

MEMORANDO N° AZEA-UGU-2017-209

PARA : Ab. Johanna Espinosa
DIRECTORA JURÍDICA

DE : Arq. Dino Cruz Jimenez
JEFE DE GESTIÓN URBANA.

ASUNTO : **FACTIBILIDAD DE FRACCIONAMIENTO**

FECHA: DM Quito, 18 de agosto de 2017

En atención al memorando N° AZEA-DJ-2017-248 enviado por la Directora Jurídica, Abg. Johanna Espinosa a esta jefatura, respecto a "que se realice el informe de factibilidad sobre la posibilidad de fraccionamiento del bien inmueble con predio N° 13154, clave catastral 31105-22-020 de propiedad del señor SEGUNDO ANTONIO CACHUMBA SIMBA"

Al respecto debo informar que según el Informe de Regulación Metropolitana el predio N° 13154 que consta catastrado a nombre del señor CACHUMBA SIMBA SEGUNDO ANTONIO con cédula de identidad N° 1703120525, tiene un área de terreno de 160,00 m2 y un frente de 11,08 m; de acuerdo a las regulaciones del IRM , para poder fraccionar un lote, el lote mínimo debe ser de 200,00 m2 y con un frente mínimo de 10,00 m. En el presente caso NO es factible la subdivisión del predio en dos lotes

Particular que informo para los fines pertinentes

Atentamente,

Arq. Dino Cruz Jimenez
JEFE DE GESTIÓN URBANA.
Adjuntos: Seis fojas útiles.
Registro G-Doc: 2017-091574



Acción	Siglas responsables	Siglas unidades	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	Arq. Julio González	UGU	18/08/2017	
Revisado por:	Arq. Dino Cruz	UGU	18/08/2017	

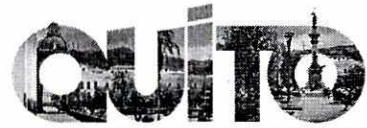
Ejemplar 1: Ab. Johanna Espinosa
Ejemplar 2: Unidad de Gestión Urbana

22 AGO 2017 15:55 HORA
RECIBIDO POR DIRECCION JURIDICA

7

45712





ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO

20174606

Trámite No. 2017-091574

9 2 SET 2017

INFORME LEGAL Nº 286-DJ-2017

1.- OBJETO TRÁMITE: Informe Juicio Especial de Partición
2.- SOLICITANTE: CACHUMBA SIMBA SEGUNDO ANTONIO
3.- PROPIETARIOS: CACHUMBA SIMBA SEGUNDO ANTONIO
4.- No. DE PREDIO: 13154
5.-CLAVE CATASTRAL: 31105-22-020
6.- PARROQUIA: SAN BARTOLO
7.- BARRIO/URB.: EL CALZADO
8.- CALLE: ANDRÉS TOLEDO
9.- FECHA: 6 de septiembre del 2017

Revisados los documentos constantes en el memorando No. AZEA-UGU-2017-209, suscrito por el Jefe de Gestión Urbana, Registro No. 2017-091574, mediante el cual remite el Informe Técnico respecto a la factibilidad de realizar la partición del inmueble de propiedad del señor CACHUMBA SIMBA SEGUNDO ANTONIO, se desprende lo siguiente:

ANTECEDENTE:

Providencia de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la parroquia Mariscal Sucre, del Distrito Metropolitano de Quito, dictada el 22 de mayo del 2017.

Comunicación de 26 de junio del 2017, suscrito por el señor CACHUMBA SIMBA SEGUNDO ANTONIO, expediente No. 2017-091574.

Informe Técnico No. AZEA-UGU-2017-209, de 18 de agosto del 2017, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Jefe de Gestión Urbana.

BESES LEGALES:

a) **Los Numerales 1 y 2 del artículo 264** de la Constitución de la República del Ecuador, disponen: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

- 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".

b) **El numeral 1 del Art. 2** de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, y literal b) del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, establecen la competencia exclusiva sobre el uso y ocupación del suelo y construcciones dentro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito,

c) **El artículo 473** de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD 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 (...)".

Por lo expuesto; y, con sustento en el memorando No. AZEA-UGU-2017-209, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Jefe de Gestión Urbana, quien concluye que no es posible realizar fraccionamiento alguno, por cuanto no cumple con el lote mínimo, esta Dirección Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial y Extrajudicial del inmueble signado con el número de Predio 13154, Clave catastral anterior: 31105-22-020, ubicado en la parroquia San Bartolo, barrio El Calzado, cantón Quito.

Atentamente,



Ab. Johanna Espinoza
DIRECTORA JURÍDICA
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO



ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Abg. Oscar Jumbo	DJ	20170906	e

*Comisión de
Uso de Suelo
16/10/2017*

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: **16 OCT 2017** Hora **16:20**

Nº. HOJAS 12h7
Recibido por: *[Firma]*



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

Expediente No. 2017-02237
GDOC. 2017-091574

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

16 OCT 2017

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 (E), 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:

Mediante Providencia de fecha 22 de mayo del 2017, la Dra. Nubia Yineth Vera Cedeño, Juez Ponente de la Unidad Judicial Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del Juicio No. 17203-2015-11157 que sigue Segundo Antonio Cachumba Simba en contra de Cecilia María Quimbiulco Lovato y Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en su parte pertinente señala lo siguiente: "[...] **Previo a disponer lo que en derecho corresponda lo solicitado por el compareciente, se requiere al mismo para que en el término de 15 días de estricto cumplimiento a lo determinado en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización [...]**". El énfasis es mío.

Con Oficio No. SGC-2017 2595 de 15 de septiembre del 2017, 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 que remita para conocimiento de la Comisión, su informe técnico y legal, respecto al pedido formulado por la Abg. Martha Maldonado Ruiz, Secretaria de la Unidad Judicial Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de Quito, dentro del juicio No. 17203-2015-11157.

II. INFORME TÉCNICO:

1. Con Oficio No. AZEA-DJ-20174606 de 12 de septiembre de 2017, el Administrador de la Zona Eloy Alfaro, Edwin Bosmediano, remite en 8 fojas el informe de fraccionamiento del inmueble de propiedad del señor Cachumba Simba Segundo Antonio, signado con el predio No. 13154, ubicado en la calle Andrés Toledo, parroquia San Bartolo, barrio El Calzado, para que se realice una respuesta a la Unidad Judicial de Familia, Mujer y Adolescencia.
2. Mediante Memorando No. AZEA-UGU-2017-209, el Arq. Dino Cruz Jiménez, Jefe de Gestión Urbana remite a la Dirección Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, el Informe No. *[Firma]*



AZEA-UGU-2017-209, que en su parte pertinente indica: “En atención al memorando No AZEA-DJ-2017-248 enviado por la Directora Jurídica, Abg. Johanna Espinosa a esta jefatura, respecto a “que se realice el informe de factibilidad sobre la posibilidad de fraccionamiento del bien inmueble con predio No 13154, clave catastral 31105-22-020 de propiedad del señor SEGUNDO ANTONIO CACHUMBA SIMBA”

Al respecto debo informar que según el informe de Regulación Metropolitana el predio No 13154 que consta catastrado a nombre del señor CACHUMBA SIMBA SEGUNDO ANTONIO con cédula de identidad No 1703120525, tiene un área de terreno de 160,00 m² y un frente de 11,08 m; de acuerdo a las regulaciones del IRM, para poder fraccionar un lote, el lote mínimo debe ser de 200,00 m² y con un frente mínimo de 10,00 m. En el presente caso NO es factible la subdivisión del predio en dos lotes.”

3. La Abogada Johana Espinosa Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, mediante informe legal No. 286-DJ-2017, en su parte pertinente manifiesta lo siguiente: “[...] Por lo expuesto; y, con sustento en el memorando No. AZEA-UGU-2017-209, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Jefe de Gestión Urbana, quien concluye que no es posible realizar fraccionamiento alguno, por cuanto no cumple con el lote mínimo, esta Dirección Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial y Extrajudicial del inmueble signado con el número de Predio 13154, Clave catastral anterior: 31105-22-020, ubicado en la parroquia San Bartolo, barrio El Calzado, cantón Quito.”

III. 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 partición, será nula.[...]”

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**”.*

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



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

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. ANALISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente, se establece que la demanda de partición se refiere al predio No. 13154 clave catastral No. 31105-22-020, ubicado en la parroquia San Bartolo del Distrito Metropolitano de Quito, el mismo que de conformidad con la normativa legal citada y el informe técnico de la Administración Zonal Calderón, establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m², con un frente mínimo de 10 m, lo cual no se cumple respecto al lote mínimo, por cuanto el predio tiene un área de terreno de 160,00 m² y un frente de 11,08 m.

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. 13154, ubicado en la parroquia San Bartolo, por cuanto no cumple con la normativa legal vigente, en lo referente a lote mínimo, requerimiento necesario para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al Jueza de la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito y al señor Segundo Antonio Cachumba Simba.

Atentamente,


Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adj.: Expediente completo (10 Ff)

	Nombre	Fecha	Rubrica
Elaborado por:	Santiago Burbano	06-10-2017	
Revisado por:	Patricio Guerrero		