

**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 Oficio No. 0571-2017-B,P.-AC-UJTfMNACQ, de 19 de mayo de 2017, a fojas 11 del expediente, el Abg. Andrés Crespo Izquierdo, Secretario de la Unidad Judicial Tercera de la Familia Mujer Niñez y Adolescencia de Quito, remite la providencia de 17 de mayo de 2017, dictada dentro del juicio No. 17203-2016-13581 que sigue Sandra Rocío Ramos Jima en contra de Luis Jorge Gonza Jaramillo, por la cual en lo principal se dispone: "(...) oficiase al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que remita a esta Unidad Judicial el informe favorable de partición otorgado por el Concejo Metropolitano, conforme lo establece el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD".
- 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 objeto del juicio en mención.

2.- INFORME TÉCNICO:

Mediante Memorando No. AZMS-DGT-GU-2017-326, de 5 de octubre de 2017, a fojas 20-21 del expediente, la Arq. Alejandra Cornejo, Directora de Gestión del Territorio, de la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz", emite informe y en su parte pertinente señala, que los predios de propiedad del señor Luis Jorge Gonza Jaramillo, con números de predios 1272925, 1272926, 1272927, 1272928 y 1272909, son departamentos declarados en propiedad horizontal.



SECRETARÍA GENERAL DEL
CONCEJO

3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio en referencia al expediente No. 2017-01456 de 30 de junio de 2017, a fojas 16-17 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 inmueble de propiedad del señor Luis Jorge Gonza Jaramillo y la señora Sandra Rocío Ramos Jima, ubicado en la parroquia El Salvador, por cuanto al tratarse de alícuotas (departamentos) no es susceptible de subdivisión, y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente, en lo referente al lote y frente mínimo, requerimientos 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 (...).”

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 Zona Centro y al informe jurídico de la Procuraduría Metropolitana; 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 con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, sobre la factibilidad de partición del predio de propiedad del señor Fausto Ramiro Almeida Robles, ubicado en la parroquia El Salvador, de este Distrito Metropolitano, por cuanto al tratarse de alícuotas (departamentos) no es susceptible de subdivisión, y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente, en lo referente al lote y frente mínimo, requerimientos necesario para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano.

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

Atentamente,

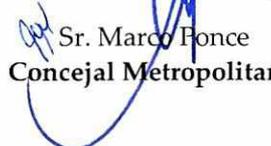


Abg. Sergio Carnica Orjiz

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	

(2017-078370)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Abg. Sergio Garnica	10-11-2017		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		12-12-2017	
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha		Recepción	





UNIDAD JUDICIAL TERCERA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL CANTÓN QUITO

11

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

Oficio No. 0571-2017-B.P.-AC-UJTFMANCQ

Casilla No: 1467

Quito, viernes 19 de mayo del 2017
A: RAMOS JIMA SANDRA ROCIO
Dr./Ab.: LUIS ALFONSO CASTILLO VELASCO

SEÑOR:
CONSEJO METROPOLITANO DE QUITO
En su despacho.-

En el Juicio Voluntario No. 17203-2016-13581 que sigue RAMOS JIMA SANDRA ROCIO en contra de GONZA JARAMILLO LUIS JORGE, hay lo siguiente:

AUTO

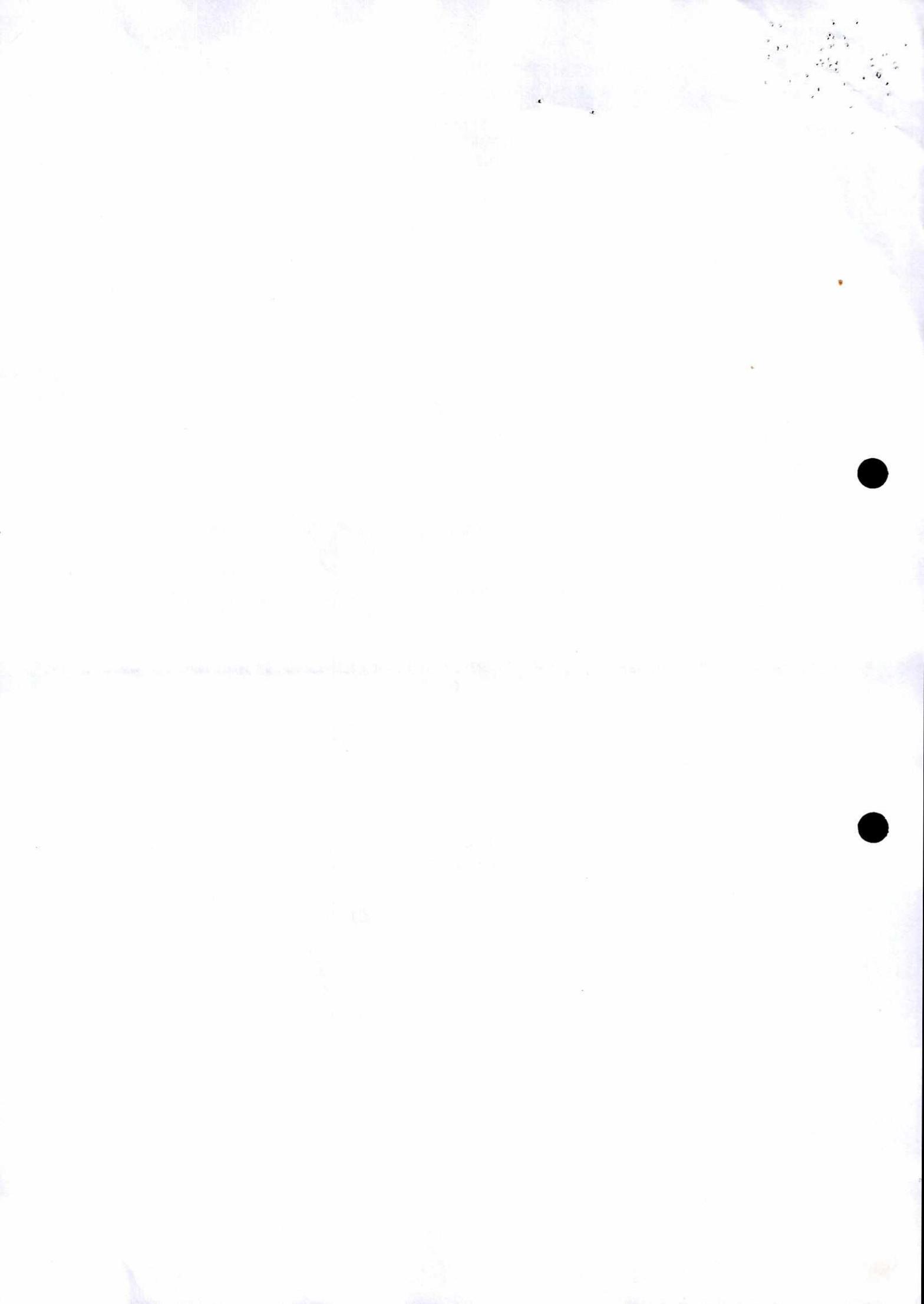
UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, MUJER, NIÑEZ y ADOLESCENCIA CON SEDE EN LA PARROQUIA MARISCAL SUCRE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA DE PICHINCHA. Quito, miércoles 17 de mayo del 2017, las 14h13. Agréguese al proceso el escrito que antecede presentado por las partes procesales. Para mejor proveer lo que en derecho corresponda, ofíciase al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que remita a esta Unidad Judicial el Informe favorable de partición otorgado por el Concejo Metropolitano, conforme lo establece el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD. En cuanto a la audiencia solicitada se niega por no ser el momento procesal oportuno. - NOTIFÍQUESE. F) PINEDA CORDERO BENJAMIN, JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL

Anexo copias certificadas de certificados de gravámenes

Lo que comunico a usted para los fines de ley.

AB. ANDRES CRESPO IZQUIERDO
SECRETARIO DE LA UNIDAD JUDICIAL TERCERA DE LA FAMILIA MUJER NIÑEZ
Y ADOLESCENCIA DE QUITO







Administración Zonal
 "Manuela Sáenz" (Centro)

GDOG N° 2017-078370
 MEMORANDO No. AZMS-DGT-GU-2017-326
 DM Quito, 5 de Octubre de 2017

De: Alejandra Cornejo, Arq.
 Directora de Gestión del Territorio

Para: Cristina Ulloa, Dra.
 Directora Jurídica

*Dr. Chamberla
 Procesos conforme
 norma técnica
 12-10-2017*

Asunto: Informe Técnico Predios del Sr. Gonza Jaramillo Luis Jorge

En atención a lo solicitado mediante memorando N° DJ-2017-669 de fecha 28 de septiembre de 2017 mediante el cual solicita se emita el informe técnico respecto a los predios de propiedad de **GONZA JARAMILLO LUIS JORGE**, al respecto me permito informar lo siguiente:

Revisado en el Sistema, se verifica que el Sr. **GONZA JARAMILLO LUIS JORGE** es propietario de los siguientes predios:

Predio N° 1.-

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito		QUITO ALCALDÍA	
Dirección Metropolitana de Catastro		CÉDULA CATASTRAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL	
DOC-CCR-01		2017/10/06 10:07	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		IMPLANTACIÓN DEL LOTE	
C.C./R.U.C.	1103498703	TMO	2017-10-06
Nombre o razón social:	GONZA JARAMILLO LUIS JORGE		
DATOS DEL PREDIO			
Número de predio:	1272925		
Geo clave:	170103300210029221		
Clave catastral anterior:	4030302026002002001		
Alicuota declarada:	9.3980		
Unidad de relación % declarada:	100		
Alicuota al 100%:	9.3980		
Denominación de la unidad:	CASA; CASA 2		
Año de construcción:	2008		
En derechos y acciones:	NO		
Destino económico:	HABITACIONAL		
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN		Escala 1:750	
Área de construcción cubierta:	55.35 m2		
Área de construcción abierta:	0.00 m2		
Área bruta total de construcción:	55.35 m2		

El predio N° 1272925 es un departamento de 55.35 m2, tiene una alicuota de 9.3980%, tiene la denominación en la Declaratoria de Propiedad Horizontal como N° Casa 2.

*Jay
 10-10-17
 B+H*

Administración Zonal
 "Manuela Sáenz" (Centro)



Predio N° 2.-

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito Dirección Metropolitana de Catastro		QUITO ALCALDÍA	
CÉDULA CATASTRAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL			
DOC-CCR-01		2017/10/06 10:09	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		IMPLANTACIÓN DEL LOTE	
C.C./R.U.C.:	1103498703	TMQ 2017-10-06/	V.7.0 N ↑
Nombre o razón social:	GONZA JARAMILLO LUIS JORGE		
DATOS DEL PREDIO			
Número de predio:	1272926		
Geo clave:	170103300210029231		
Clave catastral anterior:	4030302026002003001		
Alícuota declarada:	13.5020		
Unidad de relación % declarada:	100		
Alícuota al 100%:	13.5020		
Denominación de la unidad:	CASA 3		
Año de construcción:	2008		
En derechos y acciones:	NO		
Destino económico:	HABITACIONAL		
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN			
Área de construcción cubierta:	79.52 m2		
Área de construcción abierta:	0.00 m2		
Área bruta total de construcción:	79.52 m2		

El predio N° 1272926 es un departamento de 79.52 m2, tiene una alícuota de 13.5020% y la denominación en la Declaratoria de Propiedad Horizontal como N° Casa 3.

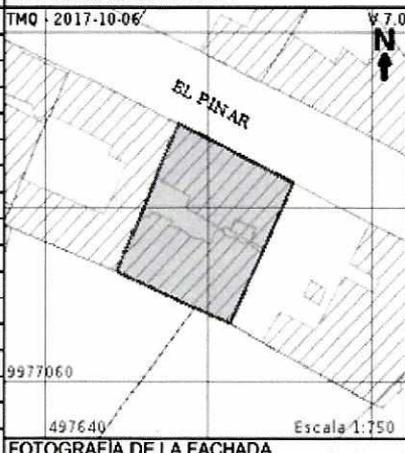
Predio N° 3.-

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito Dirección Metropolitana de Catastro		QUITO ALCALDÍA	
CÉDULA CATASTRAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL			
DOC-CCR-01		2017/10/06 12:40	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		IMPLANTACIÓN DEL LOTE	
C.C./R.U.C.:	1103498703	TMQ 2017-10-06/	V.7.0 N ↑
Nombre o razón social:	GONZA JARAMILLO LUIS JORGE		
DATOS DEL PREDIO			
Número de predio:	1272927		
Geo clave:	170103300210029241		
Clave catastral anterior:	4030302026002004001		
Alícuota declarada:	22.1310		
Unidad de relación % declarada:	100		
Alícuota al 100%:	22.1310		
Denominación de la unidad:	CASA 4		
Año de construcción:	2008		
En derechos y acciones:	NO		
Destino económico:	HABITACIONAL		
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN			
Área de construcción cubierta:	130.34 m2		
Área de construcción abierta:	0.00 m2		
Área bruta total de construcción:	130.34 m2		

Administración Zonal
 “Manuela Sáenz” (Centro)

El predio N° 1272927 es un departamento de 130.34 m², tiene una alícuota de 22.1310% y la denominación en la Declaratoria de Propiedad Horizontal como N° Casa 4.

Predio N° 4.-

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito Dirección Metropolitana de Catastro		QUITO ALCALDÍA	
CÉDULA CATASTRAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL			
DOC-CCR-01		2017/10/06 12:42	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		IMPLANTACIÓN DEL LOTE	
C.C./R.U.C:	1103498703	TMO : 2017-10-06/	
Nombre o razón social:	GONZA JARAMILLO LUIS JORGE	V 7.0	
DATOS DEL PREDIO			
Número de predio:	1272928		
Geo clave:	170103300210029251		
Clave catastral anterior:	4030302026002005001		
Alícuota declarada:	9.05		
Unidad de relación % declarada:	100		
Alícuota al 100%:	9.05		
Denominación de la unidad:	CASA		
Año de construcción:	2008		
En derechos y acciones:	NO		
Destino económico:	HABITACIONAL		
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN		9977060	
Área de construcción cubierta:	53.30 m ²	497640	
Área de construcción abierta:	0.00 m ²	Escala: 1:750	
Área bruta total de construcción:	53.30 m ²	FOTOGRAFIA DE LA FACHADA	

El predio N° 1272928 es un departamento de 53.30 m², tiene una alícuota de 9.05% y la denominación en la Declaratoria de Propiedad Horizontal como N° Casa.

Predio N° 5.-

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito Dirección Metropolitana de Catastro		QUITO ALCALDÍA	
CÉDULA CATASTRAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL			
DOC-CCR-01		2017/10/06 12:45	
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		IMPLANTACIÓN DEL LOTE	
C.C./R.U.C:	1103498703	TMO : 2017-10-06/	
Nombre o razón social:	GONZA JARAMILLO LUIS JORGE	V 7.0	
DATOS DEL PREDIO			
Número de predio:	1272909		
Geo clave:	170103300210029211		
Clave catastral anterior:	4030302026002001001		
Alícuota declarada:	4.7730		
Unidad de relación % declarada:	100		
Alícuota al 100%:	4.7730		
Denominación de la unidad:	CASA		
Año de construcción:	2008		
En derechos y acciones:	NO		
Destino económico:	HABITACIONAL		
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN		9977060	
Área de construcción cubierta:	28.11 m ²	497640	
Área de construcción abierta:	0.00 m ²	Escala: 1:750	
Área bruta total de construcción:	28.11 m ²	FOTOGRAFIA DE LA FACHADA	

20

Administración Zonal
"Manuela Sáenz" (Centro)

El predio N° 1272909 es un departamento de 28.11 m², tiene una alícuota de 4.7730% y la denominación en la Declaratoria de Propiedad Horizontal como N° Casa.

Es importante mencionar que se realizaron 3 inspecciones técnicas los días 29 de septiembre, el 3 y 5 de octubre de 2017, sin embargo no se encontró a ninguna personas que nos permita verificar el estado en que se encuentran los departamentos ya que según versiones de los moradores del sector, tanto la Sra. **RAMOS JIMA SANDRA ROCÍO** como el Sr. **GONZA JARAMILLO LUIS JORGE** residen en la Ciudad de Loja. Los datos técnicos con los que se emite el presente informe, son datos tomados del catastro.

El predio original en el cual se aprobó la declaratoria de Propiedad Horizontal tiene un área de **250.50 m²**. La Zonificación asignada al sector es: D4(D303-80), Lote mínimo **300.00 m²**. **El área del predio es menor a la de la Zonificación del Sector.**

REGULACIONES			
ZONIFICACIÓN		PISOS	RETIROS
Zona: D4 (D303-80)		Altura: 12 m	Frontal: 0 m
Lote mínimo: 300 m ²		Número de pisos: 3	Lateral: 0 m
Frente mínimo: 10 m			Posterior: 3 m
COS total: 240 %			Entre bloques: 6 m
COS en planta baja: 80 %			
Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica		Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano	
Uso de suelo: (RU3) Residencial urbano 3		Factibilidad de servicios básicos: SI	
AFECTACIONES/PROTECCIONES			
Descripción	Tipo	Derecho Retiro de vía (m)	Observación
QUEBRADA RELLENA	QUEBRADA RELLENA		El lote se encuentra en zona de protección de quebrada, talud o ribera de río. Para edificar solicitará la definición del borde superior de accidente geográfico a la DMC y adjuntará un informe de estudio de suelos emitido por un profesional.
OBSERVACIONES			
PARA REALIZAR CUALQUIER INTERVENCIÓN DEBERÁ CONTAR CON AUTORIZACIÓN NOTARIADA DE COPROPIETARIOS.			
NOTAS			

En el oficio con el que se solicita el informe no se menciona ni el N° de predio ni se adjunta la escritura del mismo, a fin de tener mayores elementos de juicio para emitir el criterio técnico.

Es todo cuanto puedo informar al respecto, sin otro particular, me suscribo.

Atentamente,


Alejandra Cornejo, Arq.
Directora de Gestión del Territorio

Dirección de Gestión del Territorio		
Elaborado	Arq. Ana Orozco	
Revisado	Arq. Mario Sáenz	

Devuelvo Expediente original y copias certificadas en 20 fojas.

Comisión de Uso de Suelo
30/06/2017



Expediente No. 2017-01456
GDOC. 2017-078370

30 JUN 2017

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

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004 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 17 de mayo del 2017, el Doctor Benjamín Pineda Cordero, Juez Ponente de la Unidad Judicial Especializada de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del Juicio Voluntario No. 17203-2016-13581 que sigue Sandra Rocío Ramos Jima en contra de Luis Jorge Gonza Jaramillo, en su parte pertinente señala lo siguiente: “[...] Para mejor proveer lo que en derecho corresponda, oficiase al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que remita a esta Unidad Judicial el Informe favorable de partición otorgado por el Concejo Metropolitano, conforme lo establece el **Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”**[...]”. Actúa el Abogado Andrés Crespo Izquierdo, en su calidad de Secretario. NOTIFIQUESE”. El énfasis es mío.

Con Oficio No. SG 1653 de 19 de junio 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, remite a Procuraduría el expediente No. 2017-078370, relacionado con el Juicio Voluntario No. 17203-2016-13581, a fin de que se dé el trámite correspondiente, considerando que de la documentación adjunta se puede verificar que se trata de propiedad horizontal.

II. BASE LEGAL:

El Artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone:

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 11h39
QUITO	30 JUN 2017 FIRMA RECEPCIÓN: <i>[Firma]</i>
ALCALDÍA	NÚMERO DE HOJA: -17h-



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

“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. 12397 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. ANALISIS Y CRITERIO LEGAL:

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial del inmueble de propiedad del señor Luis Jorge Gonza Jaramillo y la señora Sandra Rocío Ramos Jima, ubicado en la parroquia El Salvador, por cuanto al tratarse de alcuotas, (departamentos) no es susceptible de subdivisión, y como consecuencia, tampoco puede



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

cumplir con la normativa legal vigente, en lo referente a lote y frente mínimos, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmueble en el Distrito Metropolitano de Quito.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al Juez de la Unidad Judicial Especializada de la Familia Niñez y Adolescencia con sede en el cantón Pastaza.

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adj.: Expediente completo (157)

	Nombre	Fecha	Rubrica
Elaborado por:	Patricia Estrella	26-06-2017	
Revisado por:	Patricio Guerrero		