

**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. 0221-2016-GG-UJFMNYAQ de 19 de abril de 2016, a fojas 5 del expediente, la Dra. Julia Caizaluisa Ortiz, Secretaria de la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de Quito, provincia de Pichincha, dentro del juicio de partición No. 17203-2016-00679, que sigue Ángel Norberto Bermeo Chávez, en contra de Carmen Eudofilia Sánchez, corre traslado con la providencia de 12 de abril del 2016, emitida por la Unidad Judicial en referencia, la misma que en su parte pertinente dispone que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito presente: *"(...) Informe de factibilidad sobre la posibilidad de fraccionamiento del bien inmueble con predio No. 0627357, conforme lo determina el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización."*

1.2. En sesión ordinaria realizada el 08 de enero de 2018, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la referida solicitud, para pronunciarse sobre la factibilidad de subdivisión del predio objeto del juicio de partición en referencia.

2.- INFORME TÉCNICO:

Mediante Memorando No. AZEA-GU-M-2016-158, de 07 de junio de 2016, a fojas 7 del expediente, el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, emite informe y en su parte pertinente señala

"(...) Como el área del terreno según el catastro es de 248,15m², no es posible realizar el fraccionamiento porque no cumple con el área y frente mínimo".



SECRETARÍA GENERAL DEL
CONCEJO

3. INFORME LEGAL.-

Mediante oficio en referencia al expediente No. 2017-02360 de 30 de noviembre de 2017, a fojas 10-11 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, 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 autorice la partición judicial del predio No. 627357, ubicado en el sector Santiago Alto, parroquia Chilibulo del Distrito Metropolitano de Quito por cuanto no cumple con la normativa legal vigente en lo referente a lote y frente mínimo, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito."

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 08 de enero de 2018, acogiendo el informe técnico de la Administración Zonal Eloy Alfaro y el informe legal 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 Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito, para que el Concejo Metropolitano autorice la partición judicial del predio No. 627357, ubicado en el sector Santiago Alto, parroquia Chilibulo de este Distrito Metropolitano por cuanto no cumple con la normativa legal vigente en lo referente a lote y frente mínimo, requerimientos necesarios 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



all's
Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano

[Signature]
Abg. Eduardo Del Pozo
Concejal Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	Y. Venegas	GC	2018-01-15	MC
Revisado por	J. Morán	PGC	2018-01-15	<i>[Signature]</i>

(2016-061007)

[Signature]

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito			
Registro Entrega Expedientes			
Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución	
Abg. Sergio Garnica	16-02-18 <i>[Signature]</i>	21-02-18	#
Sr. Jorge Albán	22-02-18	23-02-18	MC
Abg. Eduardo Del Pozo	26-02-18	27-02-18	MC
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha	Recepción	

[Signature]

Oscar
27/04/16
CFF

UNIDAD JUDICIAL TERCERA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA

Quito, 19 de abril de 2016
Of. No. 0221-2016-GG-UJFMNYAQ

Señores:
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
En su despacho.

En el Juicio de PARTICIÓN No. 17203-2016-00679, que sigue ANGEL NORBERTO BERMEO CHAVEZ en contra de CARMEN EUDOFILIA SANCHEZ, hay lo siguiente:

CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE PICHINCHA.- UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA TERCERA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL CANTON QUITO DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA.- Quito, 12 de ABRIL del 2016, las 11h01.- Agréguese al proceso el escrito y anexo que anteceden, así como las razones de constancia de citaciones realizadas a Sánchez Carmen Eudofilia, Personeros del I. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (Alcalde y Procurador Metropolitano); y, Servicio de Rentas Internas, en virtud de lo señalado en decreto de fecha martes 5 de abril del 2016, 11h16, por lo cual se niega la revocatoria solicitada en escrito que se provee.- Proveyendo el escrito de fecha 1 de abril, a las 16h32 se dispone: ofíciase al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que remita a esta Unidad Judicial, el Informe de factibilidad sobre la posibilidad de fraccionamiento del bien inmueble con predio Nro. 0627357, conforme lo determina el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Ofíciase y Notifíquese.- (Firmado) Dr. Germán Grandes Analuisa- Juez.-

Lo que comunico para los fines de ley.

Atentamente,

Julia Caizaluiza Ortiz
DRA. JULIA CAIZALUISA ORTIZ

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

QUITO
ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO
25 ABR 2016
DIRECCION JURIDICA
5:22 PM
QUITO



QUITO

REGISTRO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO

ASIGNADO: 21 ABR 2016
003934

TRAMITE No. _____
Nombre Jurídica Telf Espinosa

Recibido
H. Util
MD

2016-061007

5

Quito, martes 7 de junio de 2016

PARA : Ab. Johanna Espinosa
DIRECTORA JURIDICA

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

ASUNTO : EN EL TEXTO

En atención al Memorando N° 2016-177-DJ-AZEA de fecha 20 de mayo del 2016, mediante el cual solicita se informe si procede o no el fraccionamiento del bien inmueble con predio N° 627357. Al respecto tenemos a bien comunicar lo siguiente:

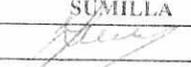
Segun el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) N° 581793, de fecha 07 de junio del 2016 que se adjunta, el predio N° 627357 que consta catastrado a nombre de la señora SANCHEZ CARMEN EUDOFILIA, con cédula de identidad N° 0101748986, tiene un area de terreno de 248,15 m² con un frente a la calle Juan Camacaro de 13,91 metros y de acuerdo a las regulaciones del IRM el lote minimo debe ser de 200,00 m² con un frente mínimo de 10,00 m. Como el area del terreno segun el catastro es de 248,15 m², no es posible realizar fraccionamiento por cuanto no cumple con el área y frente mínimo. En otras palabras el lote debería tener 400 m² de terreno y un frente de 20 mts para poder fraccionar

Particular que informo para los fines pertinentes

Atentamente,



Arq. Dino Cruz
RESPONSABLE UNIDAD GESTION URBANA

	FUNCIONARIO	FECHA	SUMILLA
ELABORADO POR	Ing. Wilson Espinosa Chamorro	07/06/2016	
REVISADO	Arq. Dino Cruz	07/06/2016	

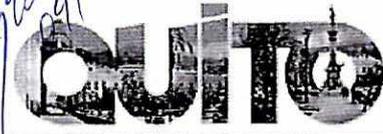
QUITO
ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO
08 JUN 2016 15:20
HORA
DIRECCION JURIDICA

Fecha: 04 DIC 2017 Hora 12:00

Nº HOJAS 11

Recibido por: [Firma]

[Firma manuscrita]



PROCURADURÍA METROPOLITANA

Expediente Procuraduría Nº 2017-02360 GDOC: 2016-061007 ✓

Abogado
Diego Cevallos

30 NOV. 2017

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 encargado, 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:

SOLICITUD:

La Secretaría General del Concejo Metropolitano, mediante Oficio No. SGC-2017-2811 de 04 de octubre de 2017, por disposición del concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita informe legal respecto del pedido formulado por la Dra. Julia Caizaluisa Ortiz, Secretaria de la Unidad Judicial Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, dentro del juicio No. 17203-2016-00679.

ANTECEDENTES:

La Unidad Judicial Especializada Tercera de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito, mediante Oficio No. 0221-2016-GG-UJFMNYAQ de 19 de abril de 2016, recibido en la Administración Zonal Eloy Alfaro el 21 de abril de 2016, dentro del juicio de PARTICIÓN No. 17203-2016-00679, propuesto por el señor Ángel Norberto Bermeo Chávez, en contra de Carmen Eudofilia Sánchez, pone en conocimiento la providencia dictada en la presente causa el 12 de abril de 2016, en la que se dispuso que se “[...] oficiase al Municipio del Distrito metropolitano de Quito, a fin de que remita a esta Unidad Judicial, el Informe de factibilidad sobre la posibilidad de fraccionamiento del bien inmueble con predio Nro. 0627357, conforme lo determina el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”

INFORMES TÉCNICOS

El Arq. Dino Cruz Jiménez, Responsable Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, mediante Memorando No. AZEA-GU-M-2016-158 de 07 de junio de 2016, informa: “Según el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) No.581793, de fecha 07 de junio del 2016 que se adjunta, el predio No. 627357 que consta catastrado a nombre de la señora SANCHEZ CARMEN EUDOFILIA con cédula de identidad No.0101748986, tiene un área de terreno de 248,15 con un frente a la calle Juan Camacaro de 13,91 metros y de acuerdo a las regulaciones del IRM, el lote mínimo debe ser de 200,00 m2 con un frente mínimo de 10,00 m. Como el área del terreno según el catastro es de 248,15 m2, no es posible realizar fraccionamiento por cuanto no cumple con e área y frente mínimo. En otras [Firma]

palabras el lote debería tener 400 m2 de terreno y un frente de 20 mts, para poder fraccionar."

BASE LEGAL:

El Art. 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manifiesta:

"Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos."

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

"En caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda, a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. [...]", lo subrayado me pertenece.

La Ordenanza No. 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo ... (70), No. 5, manifiesta:

*"Se considera además como subdivisión a las habilitaciones originadas por partición judicial que pueden generarse en suelo urbano y rural. **Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes.**"*

Mediante Oficio No. 12897 de 22 de abril de 2013, el Procurador General del Estado, ante una consulta planteada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cañar, respecto a si los bienes inmuebles de una sucesión hereditaria que se desean dividir se deben sujetar a las reglas de los lotes mínimos, establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón, se pronunció en el siguiente sentido:

"Del artículo 473 del COOTAD, en concordancia con los artículos 470 y 472 del mismo Código, citados en este pronunciamiento, se desprende que el informe favorable del respectivo concejo municipal para que proceda la partición, obedece a razones de ordenamiento territorial y planificación urbanística y constituye una formalidad habilitante para practicar la partición judicial o extrajudicial de inmuebles ubicados en áreas urbanas.

En atención a los términos de su consulta se concluye que, la partición de bienes inmuebles de una sucesión está sujeta al informe municipal previo que prescribe el artículo 473 del COOTAD, informe que obedece a razones de ordenamiento territorial

y planificación urbanística; en consecuencia, a la partición de inmuebles le son aplicables las reglas de lotes mínimos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo cantón, según prescribe el artículo 472 de ese Código.”

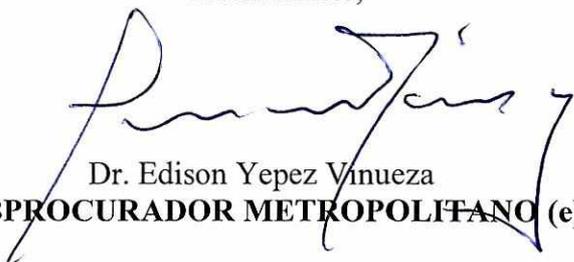
ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente, se establece que la demanda de partición se refiere al predio No. 627357, ubicado en el sector Santiago Alto, parroquia Chilibulo del Distrito Metropolitano de Quito, con Zonificación D3(D203-80), el mismo que de conformidad con la normativa legal citada, el informe técnico de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m², con un frente mínimo de 10 m, lo cual no posibilita la partición, por cuanto el predio tiene un área de 248,15 m², y un frente del lote de 13,91 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. 627357, ubicado en el sector Santiago Alto, parroquia Chilibulo del Distrito Metropolitano de Quito, por cuanto no cumple con la normativa legal vigente, en lo referente al lote y frente mínimo, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al Juez de la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito.

Atentamente,



Dr. Edison Yopez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

Adj. expediente completo (9 F.)

	Nombre y Apellido	Fecha	Rúbrica
Elaborador por:	Patricio Guerrero	20-10 -2017	