

**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 A fojas 8 del expediente, mediante providencia de 4 de abril de 2018, la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia dentro del juicio No. 17203-2016-05709, dispone que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de conformidad con el artículo 473 del COOTAD, emita informe de factibilidad de partición del predio materia del juicio en mención.
- 1.2 La Comisión de Uso de Suelo, en sesión ordinaria de 27 de agosto de 2018, analizó la propuesta de factibilidad de partición del predio en referencia.

2. INFORME TÉCNICO:

Mediante Memorando No. 283-DGT-GU-2018, de 15 de junio de 2018, a fojas 14 del expediente, la Arq. Gabriela Nina, Directora (E) de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, emite su informe técnico y en lo principal manifiesta:

*"(...) se determina que los predios Nos. 200266 y 43606, forman parte de una Declaratoria de Propiedad Horizontal, y se encuentran debidamente individualizados, se emite **informe legal no favorable** para la partición de dichos predios, por cuanto por estar declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, no son susceptibles de partición".*

3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio en referencia al expediente de Procuraduría No. PRO-2018-02690 de 25 de julio del 2018 a fojas 19-20 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E), emite su criterio legal y en lo principal manifiesta:



SECRETARÍA GENERAL DEL
CONCEJO

“En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano, autorice la partición judicial del inmueble de propiedad del señor Raúl Efrén Valverde Gallardo y de la señora María Catalina Flores Flores, ubicado en la parroquia Mariscal Sucre, por cuanto al ser alícuota, no es susceptible de división, y como consecuencia tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente en lo referente al lote y frente mínimo (...).”

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 27 de agosto de 2018, acogiendo el criterio técnico de la Administración Zonal Quitumbe y el criterio legal emitido por 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, resuelve, emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE**, a la petición requerida por la Unidad Judicial Especializada de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Distrito Metropolitano de Quito para que el Concejo Metropolitano emita informe de factibilidad de partición del predio de propiedad del señor Raúl Efrén Valverde Gallardo y de la señora María Catalina Flores Flores, ubicado en la parroquia Mariscal Sucre, por cuanto al ser alícuota, no es susceptible de división, y como consecuencia tampoco pueden cumplir con la normativa vigente en lo referente a lote y frente mínimo.

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
Concejala Metropolitana


Abg. Eduardo Del Pozo
Concejal Metropolitano


Sra. Gissela Chalá
Concejala Metropolitana


Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	Y. Venegas	GC	2018-09-03	
Revisado por:	R. Delgado	PGC	2018-09-03	f

(2018-056753)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito			
Registro Entrega Expedientes			
Concejales	Fecha entrega		Fecha devolución
Abg. Sergio Garnica Ortiz	11/09/2018		11-09-2018 W
Sr. Jorge Albán	11/09/2018		12/09/18 WE
Abg. Eduardo Del Poz	12/09/2018		
Sra. Gissela Chalá			
Sr. Marco Ponce	25.09.2018		
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha		Recepción

[Handwritten signature]
904

Patricia Mercedes Segarra Faggioni
11/04/2018

Casilla Judicial No.- 3958

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

Quito, 10 de Abril del 2018.
Oficio No. 319-2018-UJFMNAMS-WGP.

2018-056753

SEÑORES:
CONSEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

En el Juicio signado con el No. 17203-2016-05709 que sigue VALVERDE GALLARDO RAUL EFREN, en contra de FLORES FLORES MARIA CATALINA, ALCALDIA DE QUITO y PROCURADOR SINDICO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO hay lo siguiente:

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 4 de abril del 2018, las 15h20, VISTOS: Avoca conocimiento la Dra. PATRICIA MERCEDES SEGARRA FAGGIONI, en calidad de Jueza Encargada mediante acción de personal No. 2399-DP17-2018-MP.- Agréguese a los autos el escrito que antecede.- En lo principal, atento lo solicitado por la parte accionante se dispone: a) No ha lugar la convocatoria a la audiencia por cuanto de los autos aún no consta el informe del COOTAD, por lo tanto Oficiese al Consejo Metropolitano a fin de que remita el Informe sobre si el bien inmueble materia de partición es o no fraccionable, conforme lo prescribe el Art. 473 del COOTAD, para los fines legales consiguientes", para lo cual remítase el correspondiente oficio con las suficientes copias, institución que brindara las facilidades del caso.- NOTIFIQUESE.- f) JUEZA DE LA UNIDAD JUDICIAL DE LA FAMILIA MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA CON SEDE EN LA PARROQUIA MARISCAL SUCRE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA.

Adjunto información suficiente

Lo que comunico a usted, para los fines de ley.

Atentamente,

ABG. JUAN PABLO LOJANO
SECRETARIO DE LA UNIDAD JUDICIAL DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA CON SEDE EN LA PARROQUIA MARISCAL SUCRE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA.



QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 12 ABR 2018 Hora 14:27

Nº HOJAS -SIETE-

Recibido por: [Signature]

MEMORANDO

MEMORANDO No. 283-DGT-GU-2018
DM Quito, 15 de Junio del 2018

PARA: **Ab. Martha Suarez Romero .Mg**
DIRECTORA JURIDICA ZONA NORTE EUGENIO ESPEJO

DE: **Arq. Gabriela Nina R.**
DIRECTORA GESTIÓN DEL TERRITORIO AZEE

ASUNTO: Subdivisión Predio 200266 y 43606

REF. : Gdoc# 2018-056753

Cris:
P/F Atender tomado
en cuenta de jurisdicción
[Handwritten signature]

En atención al Oficio N° SGC-2018-1348 de fecha 26-04-2018, ingresado a esta Administración Zonal mediante Ticket Gdoc # 2018-056753, por la Secretaría General del Concejo, con el que solicita que "...en un plazo de 8 días, remita para conocimiento de la Comisión, sus informes técnico y legal respecto a la factibilidad de lo solicitado por el Abg. Juan Pablo Lojano, Secretario de la Unidad Judicial Especializada de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre, dentro del juicio No. 17203-2016-05709...", le manifiesto:

Revisada la documentación adjunta, se determina que no se proporciona información referente al número de predio o predios de los cuales se hace referencia; sin embargo, revisado el sistema informático, se observa que existen dos propiedades registradas a nombre del Sr. Valverde Gallardo Raúl Efrén, que corresponden a los números de predio: 200266 y 43606.

RESULTADO DE LA CONS				
#	No. predio	Clave catastral	Nombre de propietario	C.C. / R.U.C.
1	200266	10304 13 009	VALVERDE GALLARDO RAUL EFREN	1600078784
2	43606	10304 13 009	VALVERDE GALLARDO RAUL EFREN	1600078784

Por las características de área y alícuota, se puede deducir que se trata de los inmuebles: departamento y bodega, materia del presente juicio de partición; sin embargo, por encontrarse dentro de la jurisdicción de la Administración Zona Especial Turística La Mariscal, se remitió para su respectivo análisis y respuesta a la Secretaría General del Concejo Metropolitano; sin embargo el tramite fue devuelto con Oficio N° AETLM-CGT-CU-2018-0829 suscrito por la Administradora (E), indicando que "...la revisión técnica y emisión de informes en el sentido requerido en el Art. 473 del COOTAD no se contemplan dentro de las competencias en materia de Gestión Urbana de esta Administración...".

Con este antecedente y en virtud del tiempo transcurrido, 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 los predios N° 200266 y 43606 corresponden al departamento Uno-B y bodega D, con alícuotas de 6.0982% y 0.0708% respectivamente, que

19 JUN 2018

(H)

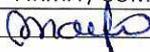
forman parte de la Declaratoria de propiedad horizontal del Edificio "EL LIBERTADOR", ubicado en la calle N22 JERONIMO CARRION - E941, parroquia Mariscal Sucre.

Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite informe técnico desfavorable de factibilidad de partición de los predios N° 200266 y 43606, ubicado en la calle N22 JERONIMO CARRION - E941, parroquia Mariscal Sucre, en razón de que el predio consultado forma parte integrante de una Declaratoria de Propiedad Horizontal, y se encuentra debidamente individualizado, por lo que no es susceptible de "partición".

La Dirección Jurídica a su cargo se servirá emitir el Informe legal que corresponda y continuar con el trámite respectivo.

Atentamente,


Arq. Gabriela Nina
DIRECTORA (E) DE GESTIÓN DEL TERRITORIO AZEE
Adj.: DOCUMENTACION INGRESADA y RECOPIADA EN 12 HOJAS

	NOMBRE	FECHA	FIRMA / SUMILLA
ELABORADO:	Arq. María Fernanda Duque- Unidad de Gestión Urbana AZEE (E)	15-06-2018	

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Dirección Metropolitana de Catastro

QUITO

ALCALDÍA

CÉDULA CATASTRAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL

DOC-CCR-01

2018/06/15 15:13

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C.: 1600078784
Nombre o razón social: VALVERDE GALLARDO RAUL EFREN

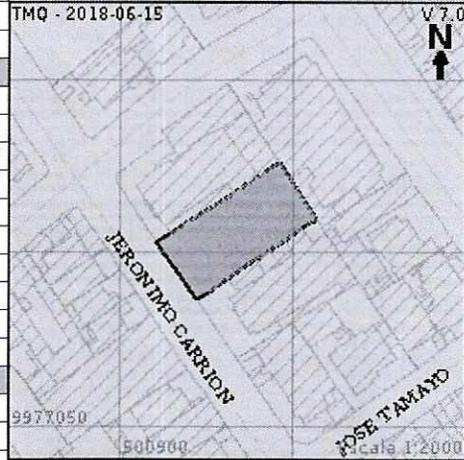
IMPLANTACIÓN DEL LOTE

TMQ - 2018-06-15



DATOS DEL PREDIO

Número de predio: 200266
Geo clave: 170104230159008122
Clave catastral anterior: 1030413009001002002
Alícuota declarada: 6.0982
Unidad de relación % declarada: 100
Alícuota al 100%: 6.0982
Denominación de la unidad: D-1B
Año de construcción: 1989
En derechos y acciones: NO
Destino económico: HABITACIONAL



ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 210.21 m2
Área de construcción abierta: 0.00 m2
Área bruta total de construcción: 210.21 m2

FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA

Fotografía de fachada no disponible

AVALÚO CATASTRAL

Avalúo del terreno: \$ 38,271.57
Avalúo de construcciones: \$ 74,528.82
Avalúo de construcciones comunales cubiertas proporcional: \$ 0.00
Avalúo de construcciones comunales abiertas proporcional a: \$ 0.00
Avalúo de adicionales constructivos proporcional a la: \$ 0.00
Avalúo total del bien inmueble: \$ 114,934.22

AVALÚO COMERCIAL DECLARADO

Avalúo del terreno:
Avalúo de construcción:
Avalúo total:

DATOS DEL LOTE GLOBAL

Clasificación del suelo: Suelo Urbano
Clasificación del suelo SIREC-Q: URBANO
Área según escritura: 842.40 m2
Área gráfica: 834.68 m2
Frente total: 19.98 m
Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 84.24 m2 [SU]
Área excedente (+): 0.00 m2
Área diferencia (-): -7.72 m2
Dirección: N22 JERONIMO CARRION - E941
Zona Metropolitana: NORTE
Parroquia: MARISCAL SUCRE
Barrio/Sector: MARISCAL SUCRE

PROPIETARIO(S)

#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	VALVERDE GALLARDO RAUL EFREN	1600078784	100	SI

NOTAS

DE LA CÉDULA CATASTRAL

Conforme a la Ley de Registro, es el Registrador de la Propiedad la autoridad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. El catastro no da, ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles, en tal virtud, no es procedente ni legal, que esta Cédula Catastral, por sí sola; sea utilizada para legalizar urbanizaciones, fraccionamientos, ni autoriza trabajo alguno en el bien inmueble.

Verificada la información de este documento, y si los datos no concuerdan con la realidad física del inmueble, el administrado tiene la obligación de realizar la correspondiente actualización catastral del predio ante el Organismo Competente del MDMQ.

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Conforme Ordenanza Metropolitana 0126, sancionada el 19 de julio de 2016; El presente documento, constituye el Acto Administrativo para la regularización del área de terreno en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. El administrado declara y acepta bajo juramento, que los datos consignados en el mismo, son los que corresponden a la realidad física de su lote de terreno y que por lo tanto no afecta el derecho de terceros ni a bienes inmuebles municipales. El área de terreno que se regulariza es de 834.68 m2.

Manuscrits de signatures et notes en bleu.



PROCURADURÍA METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO-2018-02690
GDOC. 2018-056753
DM QUITO,

GDOC 2018-056753.

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. ANTECEDENTE:

1.1. Mediante Providencia de 04 de abril de 2018, la Doctora Patricia Mercedes Segarra Faggioni, Juez Ponente de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito de la Provincia de Pichincha, dentro del Juicio Especial No. 17203-2016-05709 que sigue Raúl Efrén Valverde Gallardo en contra de la señora Maria Catalina Flores Flores, en su parte pertinente señala lo siguiente: "...Oficiese al Concejo Metropolitano a fin de que remita el informe sobre si el bien inmueble materia de partición es o no fraccionable, conforme lo prescribe el artículo 473 del COOTAD,..."

1.2. Con Oficio No. SG -2018-1348 de 26 de abril de 2018, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita al Administrador Zonal Norte "Eugenio Espejo", su informe técnico y legal respecto al Juicio de partición de bienes inmuebles No. 17203-2016-05709.

II. INFORME TÉCNICO:

2.1. El Administrador de la Zonal Norte "Eugenio Espejo", Boris Mata Reyes, mediante Oficio No. 0722 de 28 de junio de 2018, remite los informes técnico y legal desfavorables de la Administración a su cargo, los mismos que manifiestan lo siguiente:

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 25 JUL 2018 Hora 16:03
Nº. HOJAS DIEZ Y OCHO
Recibido por: *[Signature]*



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

2.2. Mediante Memorando No. DJ-AZEE-2018-266, de 26 de junio de 2018, la Directora Jurídica Zona Norte Eugenio Espejo, emitió informe legal respecto del juicio No. 17203-2016-05709, en el cual dice que: “..., *se emite **informe legal no favorable** para la partición de dichos predios, por cuanto por estar declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, no son susceptibles de partición.*”

2.3. Mediante oficio No. 283-DGT-GU-2018, de 15 de junio de 2018, la Directora Gestión del Territorio AZEE manifiesta que “...*la Dirección de Gestión de Territorio **emite informe técnico desfavorable de factibilidad de partición** de los predios No. 200266 y 43606, ubicado en la calle N22 Jerónimo Carrión – E911, parroquia Mariscal Sucre, en razón de que el predio consultado forma parte integral de una Declaratoria de Propiedad Horizontal, y se encuentra debidamente individualizado, por lo que no es susceptible de “partición”.*” (Las negritas me corresponden)

III. BASE LEGAL:

3.1. 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.[...]”

3.2. 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**”.*

3.3. 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 p



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

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. ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente se establece que el juicio de partición de los bienes de la sociedad conyugal se refiere a un departamento y bodega D, que forman parte del Edificio El Libertador ubicado en la calle N22 Jerónimo Carrión – E911, parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, los mismo que de conformidad con la normativa legal citada, el informe técnico y jurídico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, no son susceptibles de partición por cuanto los predios referidos son alícuota de una propiedad horizontal, las misma que no pueden ser objeto 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 inmueble de propiedad del señor Raúl Efrén Valverde Gallardo y de la señora Maria Catalina Flores Flores, ubicado en la parroquia Mariscal Sucre, por cuanto al ser alícuota, 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 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 de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinueza

SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

c.c. Concejal Sergio Garnica Ortiz

Adjunto expediente. (18 F.)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Ze Carlos Malo	PRO	11-07-2018	<i>ZC</i>
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		<i>PG</i>
Aprobación	Edison Yépez	PRO		<i>EY</i>

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo
Ejemplar 2: Concejal Sergio Garnica Ortiz
Ejemplar 3: Archivo de Procuraduría
Ejemplar 4: Respaldo Unidad de Suelo