



COMISIÓN DE USO DE SUELO -EJE TERRITORIAL-

1. OBJETO:

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del señor Alcalde y del Concejo Metropolitano de Quito, el Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, respecto a la Partición Extrajudicial del predio No. 190690, ubicado en la parroquia Ñaquito, barrio Iniaquito, calle 10 de agosto, solicitada por el Dr. Mauro Álvarez Mantilla, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- A través del escrito s/n recibido el 11 de junio de 2019, el Dr. Mauro Álvarez M., solicitó a la Administración Zonal Eugenio Espejo el Informe de Partición del predio No. 190690 (Clave Catastral No. 11305 19 006), ubicado en la parroquia Ñaquito, barrio Iniaquito, calle 10 de agosto.

2.3.- A través del memorando No. 327-DGT-GU-2019 de 17 de junio de 2019, el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, remitió el informe técnico con carácter de desfavorable para la factibilidad de partición del predio correspondiente a la señora Enma del Rocío Jácome Jácome.

2.4.- Mediante el memorando No. DJ- AZEE-2019-239 de 28 de junio de 2019, el Director Jurídico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, remite el informe legal del predio 190690 señalando:

"(...) En razón de que la superficie que consta en escrituras es igual al lote mínimo, por lo que no es suficiente para una subdivisión, por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención".

2.5.- A través del oficio No. 0743 de 03 de julio de 2019, la Abg. Sara Grieco Valarezo, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remitió a la Secretaría General del Concejo Metropolitano los informes técnicos y legales del predio 190690 para conocimiento y resolución del Concejo Metropolitano.

2.6.- Mediante oficio s/n recibido el 12 de agosto de 2019, suscrito por el Dr. Mauro Álvarez M., solicita: "se digne disponer que se me conceda dicho certificado a fin de presentar la referida demanda".

3. BASE NORMATIVA:

La Constitución de la República del Ecuador, dispone:

“Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.”

“Art. 266.- Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala:

Art. 84.- Funciones.- (...)

c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; (...)

Art. 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al concejo metropolitano le corresponde:

a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones; (...)

v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; (...)

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 Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece que cumplirá con las finalidades siguientes:

1) Regulará el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercerá control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa (...)



4. BASE TÉCNICA:

4.1 A través del memorando No. 327-DGT-GU-2019 de 17 de junio de 2019, el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo remite el informe técnico referente al predio No. 190690, del que se desprende:

*"(...) la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio de propiedad de la Sra. JÁCOME JÁCOME ENMA DEL ROCÍO, en razón de que la superficie que consta en escrituras es igual al lote mínimo, por lo que no es suficiente para una subdivisión, por lo tanto **NO es Susceptible de Partición** (...)*

5. ANÁLISIS¹:

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 190690, (Clave Catastral No. 11305 19 006), ubicado en la parroquia Ñaquito, barrio Ñaquito, calle 10 de agosto con Zonificación D8 (D610-70). De acuerdo con la normativa citada y los informes técnicos y legales de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se determina que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600,00 m² y un frente mínimo de 15 m, requerimiento que no se cumple en el presente caso en relación al lote mínimo.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 190690, en razón de que no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al frente mínimo necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

6. CONCLUSIONES:

La normativa establece que en caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición. Por ende, una vez que, la Administración Zonal Eugenio Espejo emite los informes técnico y legal, corresponde al Concejo Metropolitano conocer y autorizar el requerimiento de partición realizado por el Dr. Mauro Álvarez Mantilla.

7. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 19 de agosto de 2019, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente respecto a la procedencia o no de la subdivisión del predio; y con fundamento en los artículos 87 literal a) y v) y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y

¹ Criterio Jurídico de 22 de julio de 2019, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (E)

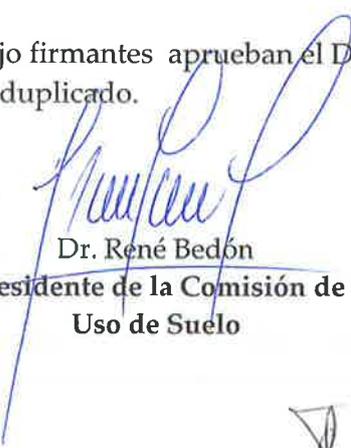
Descentralización; resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano autorice la partición extrajudicial del predio No. 190690, (Clave Catastral No. 11305 19 006), ubicado en la parroquia Iñaquito, calle 10 de agosto, de este cantón; debido a que no cumple con la normativa legal vigente en lo referente al metraje del lote y frente mínimo en el sector, requerimientos necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

8. SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:

Las concejalas y los concejales abajo firmantes aprueban el Dictamen de la Comisión suscriben el presente informe por duplicado.



Abg. Eduardo del Pozo
Concejal Metropolitano



Dr. René Bedón
Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo



Dr. Mario Granda
Concejal Metropolitano



MSc. Juan Carlos Fiallo
Concejal Metropolitano

CERTIFICO:

Que el Informe de la partición extrajudicial del predio No. 190690, (Clave Catastral No. 11305 19 006), ubicado en la parroquia Iñaquito, fue conocido, tratado, debatido y aprobado en el seno de esta Comisión en la sesión No. 12 realizada el día 19 de agosto de 2019, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Rene Bedón, Eduardo del Pozo, Mario Granda, y Juan Carlos Fiallo - total cuatro (4); EN CONTRA: total cero (0); ABSTENCIÓN: total cero (0); y, EN BLANCO: total cero (0). CONCEJALES AUSENTES: Fernando Morales: total uno (1).

Quito DM., 19 de agosto de 2019

Muy atentamente,



Mgs. Adrián Racines Molina
Coordinador de Gestión de Comisiones



Acción	Responsable	Unidad	Fecha:	Sumilla
Elaborado	Evelyn Zurita	GC	2019-08-19	
Aprobado	Damaris Ortiz	PSGC	2019-08-19	

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito			
Registro Entrega Expedientes			
Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución	Sumilla
Dr. René Bedón			
Abg. Eduardo del Pozo			
Dr. Mario Granda			
MSc. Juan Carlos Fiallo			
Abg. Fernando Morales			
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha	Recepción	

RESUMEN DEL INFORME:

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO		
NEGADO		
OBSERVACIONES:		

ESTUDIO JURÍDICO

Dr. Mauro Alvarez M.

ABOGADO

Com Uso hecho
procede exterm multa
12/08/19

2019-078596.

- 10 -

SEÑOR CONCEJAL RENE BEDON, PRESIDENTE DE LA COMISION DE USO DE SUELO DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO:

Dr. Mauro Ramiro Alvarez Mantilla, C.C. 170493043-5, abogado en libre ejercicio profesional, en el trámite No. 1765-19, respetuosamente solicito:

Como consta en el original de la demanda que adjunto, los hermanos Mónica Patricia, Marco Antonio y Gustavo Enrique Jácome Jácome, presentarán una acción judicial de partición del inmueble ubicado en la Avenida 10 de Agosto 5844 y Pereira, parroquia Benalcázar, distrito metropolitano de Quito, cantón Quito, provincia de Pichincha, signado en el catastro municipal con **Número de Predio: 190690**, en contra de la otra copropietaria Enma del Rocío Jácome Jácome, con el objeto de que un juez asigne a cada quien la cuota que le corresponde.

Lamentablemente esa demanda no será admitida por el Juez de la causa si "...no se adjunta el certificado de factibilidad requerido para proceder con el trámite de la partición...", tal cual se han pronunciado en forma uniforme todos los jueces que han conocido en su oportunidad esta clase juicios.

Por lo expuesto, solicito a usted se digne disponer que se me conceda dicho certificado a fin de presentar la referida demanda, pero con el cumplimiento del requisito en referencia.

De ser necesario, notificaciones recibiré en el casillero judicial No. 3441 y/o en el correo electrónico dralvarezm2011@hotmail.com.

Por mis propios derechos,



Dr. Mauro Alvarez M.

Mat. 5898 C.A.Q.

QUITO SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN

FECHA: 12 AGO 2019 HORA: 13:13

Nº FOLIO: 4-026

Recibido por: J. VONQUE

9446
13-08-2019

4

ESTUDIO JURÍDICO

Dr. Mauro Álvarez M.

ABOGADO

- 10 -

- 2019-078596 -

1. SEÑOR (A) JUEZ (A) DE LA UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA:

2. INFORMACION DE LOS ACTORES: Mónica Patricia Jácome Jácome, por sus propios derechos, C.C. 170461731-3, de estado civil divorciada, de 56 años de edad, empleada particular, domiciliada en la Av. 10 de Agosto 5844 y Pereira, parroquia Benalcázar, distrito metropolitano de Quito, cantón Quito, Provincia de Pichincha, dirección electrónica monicapatriciajacomelj@gmail.com, y casilla judicial y correo electrónico de mi abogado dralvarezm2011@hotmail.com; Marco Antonio Jácome Jácome, C.C. 170673552-7, soltero, de 54 años de edad, empleado privado, domiciliado en la Av. 10 de Agosto 5844 y Pereira, parroquia Benalcázar, distrito metropolitano de Quito, cantón Quito, Provincia de Pichincha, sin correo electrónico y casilla judicial 3441 y correo electrónico de mi abogado dralvarezm2011@hotmail.com; y, Gustavo Enrique Jácome Jácome, C.C. 170718820-5, casado, de 52 años, comerciante, domiciliado en la Av. 10 de Agosto 5844 y Pereira, parroquia Benalcázar, distrito metropolitano de Quito, cantón Quito, Provincia de Pichincha, dirección electrónica jaquigusjona@hotmail.com, y casilla judicial 3441 y correo electrónico de mi abogado dralvarezm2011@hotmail.com, comparecemos con la siguiente solicitud de Partición de un Bien Indiviso entre Copropietarios en Trámite Voluntario:

3. RUC DEL DEMANDADO: No es necesario en la presente causa.

4. INFORMACION DEL DEMANDADO: Los nombres completos de la demandada son: Enma del Rocío Jácome Jácome y la designación del lugar en que debe citársele en forma personal, y si no se le encuentra personalmente, por boletas, como lo señalan los artículos 54 y 55 del COGEP, es en su domicilio ubicado en la calle Inglaterra N31-173 y Av. Mariana de Jesús, Penthouse, junto a los talleres de METROCAR, **parroquia Benalcázar, distrito metropolitano de Quito, cantón Quito, provincia de Pichincha**, según el croquis que adjuntamos. Su correo electrónico es el siguiente: rociochevalierjacomelj@gmail.com

De conformidad con el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, solicitamos se digne disponer que se cite adicionalmente con la presente demanda al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en las personas de su Alcalde, Jorge Yunda Machado, y su Procurador Síndico Metropolitano, Dunker Morales, en sus oficinas ubicadas en las calles Venezuela y Chile de esta ciudad de Quito.

5. ANTECEDENTES DE HECHO:

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN

FECHA: 12 AGO 2019 HORA: 13:11

Nº FOLIO: 3-ORR

Recibido por: J. Yunda

3

5.1. Los comparecientes, hermanos Mónica Patricia, Marco Antonio y Gustavo Enrique Jácome Jácome somos propietarios del 75,00 (setenta y cinco por ciento) de los derechos y acciones, cada uno, y la demandada, también nuestra hermana, Enma del Rocío Jácome Jácome, es propietaria del 25 % (veinticinco por ciento) restante, sobre el inmueble, compuesto de terreno y edificación, objeto de la presente causa, ubicado en la Av. 10 de Agosto 5844 y Pereira, parroquia Benalcázar, distrito metropolitano de Quito, cantón Quito, Provincia de Pichincha, situado dentro de los siguientes linderos: Norte, lote número cinco mil ochocientos tres, propiedad de Olivio Godoy; Sur, lote número mil ochocientos cinco, propiedad de Luis Guerra; Este, terrenos municipales y del señor Germán Andrade; y, Oeste, Avenida Diez de Agosto, dando una superficie de seiscientos diez metros cuadrados.

5.2. La adquisición de dominio o propiedad fue realizada por los comparecientes y la demandada, representados por nuestra madre señora Luz Enriqueta Jácome Jácome, mediante escritura pública de compraventa suscrita el treinta de julio de mil novecientos setenta y nueve ante el Notario Ulpiano Gaybor Mora, inscrita en el Registro de la Propiedad el veintiuno de agosto del mismo año.

5.3. No existe ningún convenio o acuerdo de indivisión entre los cuatro copropietarios de ese inmueble, esto es entre los comparecientes y la demandada.

5.4. Los comparecientes hemos resuelto terminar ese cuasicontrato de comunidad y vender ese inmueble para repartirnos en partes iguales entre los cuatro copropietarios el producto de la venta, no obstante la demandada, Enma del Rocío Jácome Jácome, se niega ha hacerlo sin justificación alguna.

6. FUNDAMENTOS DE DERECHO:

La presente solicitud de Partición entre copropietarios la fundamentamos en los artículos 1338 y siguientes del Código Civil, en concordancia con el artículo 2213 del Código Civil , que dispone que “La división de las cosas comunes y las obligaciones que de ella resulten, se sujetarán a las mismas reglas que la partición de la herencia”.

En especial, debido a que de acuerdo al Informe del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el predio objeto de la presente causa no es susceptible de partición o fraccionamiento, fundamentamos nuestra solicitud en el numeral 1 del Art. 1353, ibídem, que en estos casos dispone el remate del inmueble mediante licitación “...y el precio se divida entre todos los coasignatarios (copropietarios en el presente caso) a prorrata”.

7. ANUNCIAMOS COMO MEDIOS DE PRUEBA PARA PROBAR LOS HECHOS, los siguientes:

ESTUDIO JURÍDICO

Dr. Mauro Álvarez M.

ABOGADO

PRUEBA DOCUMENTAL:

7.1. Adjuntamos en cinco fojas copia certificada de la escritura de compraventa otorgada por los cónyuges Ney Segundo Benigno Armas Venegas y Elsa Donoso de Armas, a favor de los hermanos Mónica Patricia, Marco Antonio, Gustavo Enrique y Enma del Rocío Jácome Jácome, el treinta de julio de mil novecientos setenta y nueve ante el Notario Ulpiano Gaybor Mora, inscrita en el Registro de la Propiedad el veintiuno de agosto del mismo año, objeto de la presente demanda.

7.2. Adjuntamos en una foja el certificado de gravámenes otorgado por el señor Registrador de la Propiedad del cantón Quito, relacionado con el inmueble objeto de la presente causa.

7.3. Adjuntamos el Informe previsto en el artículo 473 del COOTAD otorgado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, respecto de la partición del predio No. 190690, objeto de la presente causa.

7.4. Adjuntamos en una foja el certificado la "Cédula Catastral en Unipropiedad" correspondiente al año 2019, otorgado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en la que consta el avalúo actual del mismo.

PRUEBA PERICIAL:

De conformidad con el Art. 225 del COGEP, debido a que no nos ha sido posible realizar una pericia para determinar el avalúo real y actual de ese inmueble, para que se cumpla con justicia la partición objeto del presente juicio, debido a que la demandada se ha opuesto a realizar dicha diligencia, solicitamos se digne designar un perito a fin de que realice las siguientes actividades periciales:

- a) Que determine si ese inmueble es el señalado en nuestra demanda y en las escrituras de adquisición y certificado del Registrador de la Propiedad que obran de autos;
- b) Que realice el avalúo actual de dicho predio, estableciendo el detalle de las construcciones existentes y el estado actual de las mismas;
- c) Todas las demás actividades periciales que su Autoridad podría ordenar para una mejor resolución de la presente causa.

La solicitud que se designe un perito, se encuentra justificada porque nosotros no podemos ser "juez y parte", ni en la determinación de su avalúo real, para lo cual, además de la imparcialidad necesaria, se requiere, que quien realice esa actividad

sea una persona con conocimientos técnicos y profesionales de los cuales carecemos.

8. SOLICITUD DE ACCESO JUDICIAL A LA PRUEBA:

No es necesario.

9. PRETENSION CLARA Y PRECISA QUE SE EXIGE:

Demandamos se digno declarar en sentencia la terminación de la copropiedad del inmueble en referencia y, debido a que no es posible su división o fraccionamiento, se sirva disponer su venta través de una licitación, subasta o remate, a fin que de ese precio obtenido se nos entregue a cada copropietario la asignación que nos corresponda a prorrata del porcentaje de derechos y acciones que cada uno posee en el mismo: Mónica Patricia Jácome Jácome: 25 %; Marco Antonio Jácome Jácome; 25 %; Gustavo Enrique Jácome Jácome; 25 %, y Enma del Rocío Jácome Jácome: 25 %.

10. CUANTIA:

La cuantía asciende a la suma de tres millones ciento cincuenta y seis mil cuatrocientos treinta y cuatro con cuarenta y siete centavos de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD 3.156.434,47), según consta como "avalúo total del bien inmueble" en la Cédula Catastral en Unipropiedad correspondiente al año 2019, elaborada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que obra de autos.

11. TRAMITE: El trámite corresponde a un procedimiento voluntario, previsto en los artículos 334.5 y siguientes del COGEP

12. PROCURADOR COMUN: De conformidad con lo previsto en el Art. 37 del COGEP, respetuosamente nos permitimos poner en su conocimiento que las comparecientes hemos resuelto constituir como procurador común a la compareciente Mónica Patricia Jácome Jácome, por lo que le solicitamos, señor Juez, se digno designarle en esa calidad, a fin de que se cuente únicamente con ella en la presente causa.

13. De conformidad con el numeral 7 del Art. 143 del COGEP, según consta en el punto 7.7 de la presente solicitud, adjuntamos como documento habilitante el Informe del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito previsto en el Art. 473 del COOTAD.

Designamos como nuestro abogado al Dr. Mauro Alvarez M., a quien autorizamos que nos represente y suscriba los escritos que nos sean necesarios en esta causa.

ESTUDIO JURÍDICO

Dr. Mauro Alvarez M.

ABOGADO

Notificaciones recibiremos en la casilla judicial No. 3441 y/o en el correo electrónico: dralvarezm2011@hotmail.com

Suscribimos con nuestro abogado,



Dr. Mauro Alvarez M.
Mat. 5898 C.A.Q.



Mónica Patricia Jácome Jácome



Marco Antonio Jácome Jácome



Gustavo Enrique Jácome Jácome

Cum uso suelo
1 registrar, agregar a
exp. dato
2 Remite copia a
informar Presi Comi (2 docs)



4072

(M)

24/07/19

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
PROCURADURÍA METROPOLITANA**

Quito, 22 de Julio de 2019
Exp. No. 2019-01765
Gdoc: 2019-078596

- 20 -

Señor abogado
Carlos Alomoto Rosales
Secretario General
**SECRETARÍA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**
En su despacho. -

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN
FECHA: 23 JUL 2019 HORA: 14:10
Nº HOJA: 7 copia - 2019
Recibido por: [Firma]

Ref. Partición del
predio No. 190690

Señor Secretario General:

De conformidad con la Resolución A 004, de 17 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano y la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio No. 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe jurídico:

1. Petición

1. Mediante Oficio No. SGC-2019-0551 de 17 de julio de 2017, el Abg. Carlos Alomoto Rosales, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el art. 473 del COOTAD, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 190690, conforme lo requerido por el Dr. Mauro Alvarez.

2. Antecedente

2. Mediante Oficio S/N y sin fecha, dirigido al Administrador de la Zona Norte, el Dr. Mauro Álvarez Mantilla, abogado de los hermanos Mónica Patricia, Marco Antonio y Gustavo Enrique Jácome Jácome, previo a la presentación de la demanda de partición, solicitó el certificado de factibilidad del predio No. 190690, con el fin de que un juez asigne a cada quien la cuota que le corresponde.

3. Informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo

3. Mediante Oficio No. 0743 de 03 de julio de 2019, la Abg. Sara Grieco Valarezo, Administradora Zonal Eugenio Espejo, remitió los Memorandos: (i) No. 327-DGT-GU-2019 de 17 de junio de 2019, suscrito por el Arq. Santiago Pozo, Director de

Suelo
informes por concejo presi comi
agregar exp

@
25-07-2019
10h58

(9)

- 14 -



Gestión del Territorio – AZEE (E); y, (ii) No. DJ-AZEE-2019-239 de 28 de junio de 2019, suscrito por el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico de la Zona Eugenio Espejo (e).

4. Con Memorando No. 327-DGT-GU-2019 de 17 de junio de 2019, el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo (e), manifestó lo siguiente:

“A pesar de que no se adjunta una propuesta de “partición” sobre el predio que solicita emitirse informe técnico, revisada la documentación adjunta, se determina que el predio N° 190690, con clave catastral 11305-19-006, se encuentra registrado en Unipropiedad a nombre de la Sra. **JÁCOME JÁCOME ENMA DEL ROCÍO**, con área de escritura de 600.00 m2 y área grafica 589,69 m2.

Según IRM-CONSULTA, la regulación que rige para este predio de acuerdo a la zonificación asignada es D8 (D610-70), lote mínimo 600.00 m2, frente mínimo de 15 m....

CONCLUSIÓN:

Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio de propiedad de la Sra. **JÁCOME JÁCOME ENMA DEL ROCÍO**, en razón de que la superficie que consta en escrituras es igual al lote mínimo, por lo que no es suficiente para una subdivisión, por lo tanto, **NO es susceptible de Partición.**”

5. Mediante Memorando No. DJ-AZEE-2019-239 de 28 de junio de 2019, el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico de la Zona Eugenio Espejo (e), en su criterio jurídico indicó lo siguiente:

“[...] con fundamento en la normativa legal citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio – AZEE (E), a través del Memorando No. 327-DGT-GU-2019 de 17 de junio del 2019, determina que el predio No. 190690, no es susceptible de partición, en razón de que la superficie que consta en escrituras es igual al lote mínimo, por lo que no es suficiente para una subdivisión, por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención”.

4. Fundamentos jurídicos

6. El art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que, en caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenaran 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.

7. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en el art. 2, numeral 1), establece como finalidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa.

8. La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el art. IV. 1. 70, numeral 5), establece que se considera 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.

9. 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”.

10. De igual manera se pronunció respecto a la partición de inmuebles de una sociedad conyugal o sociedad civil o mercantil, señalando que:

“En armonía con lo expuesto, la partición de los inmuebles urbanos que se encuentren en copropiedad por corresponder a sociedad conyugal o sociedad civil o mercantil, requiere el informe municipal al que se refiere el artículo 473 del COOTAD y por tanto se debe adecuar a los lotes mínimos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo cantón, de conformidad con el artículo 472 del mismo Código.”

11. Finalmente aclaró que la partición judicial o extrajudicial de inmuebles urbanos constituye fraccionamiento urbano solamente cuando dé lugar a la división material del bien raíz en dos o más lotes, en los términos del art. 470 del COOTAD.

5. Análisis y criterio jurídico

12. De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 190690, ubicado en el sector Iñaquito, parroquia Iñaquito. De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 600 m².

13. En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo; y, de la normativa anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 190690, ubicado en la parroquia Iñaquito, en razón de que no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo, necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.



14. 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 art. 473 del COOTAD. No obstante, esta situación no impide que las autoridades judiciales continúen con el proceso que corresponda en la causa.

15. De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al Dr. Mauro Álvarez Mantilla, abogado de los hermanos Monica Patricia, Marco Antonio y Gustavo Enrique Jácome Jácome.

Muy atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente. (7 FOLIOS)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Patricio Guerrero	PRO	19-07-19	
Revisión	Edison Yépez	PRO		
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo

Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría

Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo

**QUITO SECRETARÍA GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO
URGENTE**

Oficio No. SGC-2019- **0551**

Quito D. M., **17 JUL 2019**

TICKET GDOC: 2019-078596

Doctor
Dunker Morales
PROCURADOR METROPOLITANO
Presente. -

Asunto: Se solicita informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 190690.

De mi consideración:

Por disposición del concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido en el artículo I.1.31 del Libro I.1 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito; y, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, solicito a usted que en un plazo de 5 días, remita para conocimiento de la Comisión, su informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 190690, conforme lo solicitado por el Dr. Mauro Álvarez.

Adjunto documentación constante en 5 hojas (copias).

Atentamente,




Abg. Carlos Alomoto Rosales
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Adjunto:

- Copia del expediente No. 2019-087596 (5 hojas).

Acción:	Responsable:	Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	Verónica Loachamín	SCC	2019-07-15	g
Revisado por:	Adrián Racines	CGC	2019-07-15	f
Revisado por:	Damaris Ortiz	PGC	2019-07-15	o

Ejemplar 1: Dr. Dunker Morales
Ejemplar 2: Archivo secretaría General del Concejo
Ejemplar 3: Despacho Secretario General del Concejo
Ejemplar 4: expediente No. 2019-078596
CC. Dr. René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.



-11-
6

2019-078596

OFICIO No. 0743
D.M.

03 JUL 2019

Señor Abogado
Carlos Alomoto Rosales.
**SECRETARIO GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**
Presente.-

Adm. f.
Evaluación
expediente
informe a la Com. y
Lem. de 9/1/19
205-07/19

18

ASUNTO: Entrega de Informes Técnico y Legal sobre factibilidad de partición del predio No. 190690.

De mi consideración:

En atención al escrito s/n, ingresado con Ticket No. 2019-078596, el 11 de junio del 2019, a través del cual se solicita a esta Administración Zonal Norte Eugenio Espejo los informes técnico y legal respecto de la partición del predio No. 190690, manifiesto:

El artículo 473 del Código de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece: "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."

Por ser competencia del Concejo Metropolitano la emisión del informe señalado, adjunto al presente sírvase encontrar los Memorandos: **1)** No. 327-DGT-GU-2019, de 17 de junio del 2019, suscrito por el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio – AZEE (E), y; **2)** No. DJ-AZEE-2019-239, de 28 de junio del 2019, suscrito por el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico (e), informes técnico y legal respectivamente, para los fines pertinentes.

Atentamente,

**Abg. Sara Grieco Valarezo
ADMINISTRADORA ZONAL EUGENIO ESPEJO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

CC: Dr. Mauro Álvarez Mantilla.
Revisado por: Dr. Rolando Ruiz Merino.
Elaborado por: Abg. Cristina Proaño López. ee
Ticket No. 2019-078596
Adjunto 08 fojas útiles

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN

FECHA: 04 JUL 2019 HORA: 12:01
Nº FOLIOS: 4 originales y 6 copias
Recibido por: H.C. Sepulveda

Volija
07-07-2019

**ADMINISTRACIÓN ZONAL
EUGENIO ESPEJO**

MEMORANDO No. DJ-AZEE-2019-239

PARA: Abg. Sara Grieco Valarezo
ADMINISTRADORA ZONA NORTE EUGENIO ESPEJO

DE: Dr. Rolando Ruiz Merino.
DIRECTOR JURÍDICO ZONA NORTE (E)

ASUNTO: Informe Legal de Factibilidad de Partición del Predio No. 190690.

FECHA: 28 de junio de 2019.

En atención al escrito s/n, ingresado con Ticket No. 2019-078596, el 11 de junio del 2019, suscrito por el Dr. Mauro Álvarez Mantilla, a través del cual solicita a esta Administración Zonal, se remitan los informes técnico y legal respecto de la factibilidad de partición del predio No. 190690, emito el siguiente Informe Legal:

ANTECEDENTES:

- 1.- Escrito ingresado por el Dr. Mauro Álvarez Mantilla, mediante Ticket No. 2019-078596, el 11 de junio del 2019, a través del cual solicita se emita el informe de factibilidad de partición del predio No. 190690.
- 2.- Memorando No. 327-DGT-GU-2019, de 17 de junio del 2019, suscrito por el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio – AZEE (E), a través del cual emite su informe y señala que el predio No. 190690, no es susceptible de partición, en razón de que la superficie que consta en escrituras es igual al lote mínimo, por lo que no es suficiente para una subdivisión.

BASE LEGAL:

1. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", en su artículo 473, dice: *"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"*.
2. La Ordenanza Metropolitana No. 0255, en su artículo 40, establece: *"(...) Lotes.- Para habilitar el suelo se deberán observar las disposiciones que sobre áreas y dimensiones mínimas y grados porcentajes dependientes establece el PUOS, otros instrumentos de planificación y las Normas de Arquitectura y Urbanismo"*.
3. El Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), en la Zona No. D8 (D610-70), respecto de la habilitación del suelo, señala como Lote Mínimo un total de 600m², con un Frente Mínimo de 15m.

CRITERIO JURÍDICO:

Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la normativa legal citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Arq. Santiago Pozo, Director de Gestión del Territorio – AZEE (E), a través del Memorando No. 327-DGT-GU-2019, de 17 de junio del 2019, determina que el predio No. 190690, no es susceptible de partición, en razón de que la superficie que consta en escrituras es igual al lote mínimo, por lo que no es suficiente para una subdivisión, por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención.

Atentamente,



Dr. Rolando Ruiz Merino.

DIRECTOR JURÍDICO ZONA NORTE EUGENIO ESPEJO (e)

Elaborado por: Abg. María Cristina Proaño 

Ticket No. 2019-078596

MEMORANDO

2019.06.24
Abogado
Cristina
M. Estación
[Signature]

MEMORANDO No. 327 -DGT-GU-2019
DM Quito, 17 de junio del 2019

PARA: Dr. Rolando Ruiz
DIRECTOR JURÍDICO ADMINISTRACIÓN AZEE. (E)

DE: Arq. Santiago Pozo.
DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO AZEE (E)

ASUNTO: Solicitud Informe Técnico a la Factibilidad de partición del predio N° 190690.

REF. TICKET #: 2019-078596

En atención a la solicitud S/N ingresada en esta Administración Zonal con Ticket # 2019-078596, por parte del Dr. Mauro Alvarez, mediante el cual solicita: "...me conceda dicho certificado a fin de volver a presentar la referida demanda, pero con el cumplimiento del requisito en referencia...", le manifiesto:

ANÁLISIS:

A pesar de que no se adjunta una propuesta de "partición" sobre el predio que solicita emitirse informe técnico, revisada la documentación adjunta, se determina que el predio N° 190690, con clave catastral 11305-19-006, se encuentra registrado en Unipropiedad a nombre de la Sra. **JÁCOME JÁCOME ENMA DEL ROCÍO**, con área de escritura de 600.00 m² y área gráfica de 589.69 m².

Según IRM-CONSULTA, la regulación que rige para este predio de acuerdo a la zonificación asignada es D8 (D610-70), lote mínimo 600,00 m², frente mínimo de 15m.

REGULACIONES		
ZONIFICACIÓN Zona: D8 (D610-70) Lote mínimo: 600 m ² Frente mínimo: 15 m COS total: 700 % COS en planta baja: 70 % Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica Uso de suelo: (M) Múltiple	PISOS Altura: 40 m Número de pisos: 10	RETIROS Frontal: 0 m Lateral: 0 m Posterior: 3 m Entre bloques: 6 m
Clasificación del suelo: (Su) Suelo Urbano		Factibilidad de servicios básicos: S

19 JUN 2019
[Signature]

CONCLUSIÓN:

Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite Informe **Técnico Desfavorable** para la factibilidad de partición del predio de propiedad de la Sra. JÁ-COME JÁCOME ENMA DEL ROCÍO, en razón de que la superficie que consta en escrituras es igual al lote mínimo, por lo que no es suficiente para una subdivisión, por lo tanto **NO es Susceptible de Partición.**

Remito a Usted la documentación ingresada, a fin de que se sirva emitir el informe legal que corresponda y continuar con el trámite respectivo.

Particular que comunico a usted para los fines pertinentes

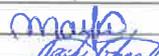
Atentamente,



Arq. Santiago Pozo

DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO (E)

Adjunto: Documentación ingresada (6 hojas útiles)
IRM de consulta (1 hoja útil)

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
REVISADO:	Arq. Ma. Fernanda Duque - Responsable de la Unidad de Gestión Urbana (E)	17-06-2019	
ELABORADO	Arq. Jenny Torres - Técnico de Gestión Urbana	17-06-2019	

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



IRM - CONSULTA

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.:	1707169791
Nombre o razón social:	JACOME JACOME ENMA DEL ROCIO
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	190690
Geo clave:	170104120037006112
Clave catastral anterior:	11305.19.006.000.000.000
En derechos y acciones:	SI
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	5158.72 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	5158.72 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	600.00 m2
Área gráfica:	589.69 m2
Frente total:	19.46 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 60.00 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	NORTE
Parroquia:	INIAQUITO
Barrio/Sector:	INIAQUITO
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)
Aplica a incremento de pisos:	METRO_HIPERCENTRO ECO-EFICIENTE - METRO HIPERCENTRO

*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	10 DE AGOSTO	40	a 4m del bordillo	EJE LONG

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: D8 (D610-70)
 Lote mínimo: 600 m2
 Frente mínimo: 15 m
 COS total: 700 %
 COS en planta baja: 70 %

PISOS

Altura: 40 m
 Número de pisos: 10

RETIROS

Frontal: 0 m
 Lateral: 0 m
 Posterior: 3 m
 Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica
 Uso de suelo: (M) Múltiple

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
 Factibilidad de servicios básicos: SI

AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
-------------	------	----------------	------------	-------------

OBSERVACIONES

Previo a iniciar algún proceso de habilitación o edificación en el lote, procederá a la rectificación de áreas conforme lo establece la Ordenanza No. 0126.

PREDIO EN DERECHOS Y ACCIONES.

NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- * Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMQ, dentro del proceso de

regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016.

- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.
- Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

ESTUDIO JURÍDICO

Dr. Mauro Alvarez M.

ABOGADO

SEÑOR ADMINISTRADOR ZONA NORTE DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO:

Dr. Mauro Ramiro Alvarez Mantilla, C.C. 170493043-5, abogado en libre ejercicio profesional, respetuosamente solicito:

Como consta en las copias de la demanda que adjunto, los hermanos Mónica Patricia, Marco Antonio y Gustavo Enrique Jácome Jácome, han presentado una demanda de partición del inmueble ubicado en la Avenida 10 de Agosto 5844 y Pereira, parroquia Benalcázar, distrito metropolitano de Quito, cantón Quito, provincia de Pichincha, signado en el catastro municipal con **Número de Predio: 190690**, en contra de la otra copropietaria Enma del Rocío Jácome Jácome, con el objeto de que un juez asigne a cada quien la cuota que le corresponde.

Lamentablemente esa demanda no será admitida por el Juez de la causa si "...no se adjunta el certificado de factibilidad requerido para proceder con el trámite de la partición...", tal cual se han pronunciado en forma uniforme todos los jueces que han conocido en su oportunidad esta clase juicios.

Por lo expuesto, solicito a usted se digne disponer que se me conceda dicho certificado a fin de volver a presentar la referida demanda, pero con el cumplimiento del requisito en referencia.

De ser necesario, notificaciones recibiré en el casillero judicial No. 3441 y/o en el correo electrónico dralvarezm2011@hotmail.com.

Por mis propios derechos,



Dr. Mauro Alvarez M.
Mat. 5898 C.A.Q.



ESTUDIO JURÍDICO

Dr. Mauro Álvarez M.

ABOGADO

1. SEÑOR (A) JUEZ (A) DE LA UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA:

2. INFORMACION DE LOS ACTORES: Mónica Patricia Jácome Jácome, por sus propios derechos, C.C. 170461731-3, de estado civil divorciada, de 56 años de edad, empleada particular, domiciliada en la Av. 10 de Agosto 5844 y Pereira, parroquia Benalcázar, distrito metropolitano de Quito, cantón Quito, Provincia de Pichincha, dirección electrónica monicapatriciajacomej@gmail.com, y casilla judicial y correo electrónico de mi abogado dralvarezm2011@hotmail.com; Marco Antonio Jácome Jácome, C.C. 170673552-7, soltero, de 54 años de edad, empleado privado, domiciliado en la Av. 10 de Agosto 5844 y Pereira, parroquia Benalcázar, distrito metropolitano de Quito, cantón Quito, Provincia de Pichincha, sin correo electrónico y casilla judicial 3441 y correo electrónico de mi abogado dralvarezm2011@hotmail.com; y, Gustavo Enrique Jácome Jácome, C.C. 170718820-5, casado, de 52 años, comerciante, domiciliado en la Av. 10 de Agosto 5844 y Pereira, parroquia Benalcázar, distrito metropolitano de Quito, cantón Quito, Provincia de Pichincha, dirección electrónica jaquigusjona@hotmail.com, y casilla judicial 3441 y correo electrónico de mi abogado dralvarezm2011@hotmail.com, comparecemos con la siguiente solicitud de Partición de un Bien Indiviso entre Copropietarios en Trámite Voluntario:

3. RUC DEL DEMANDADO: No es necesario en la presente causa.

4. INFORMACION DEL DEMANDADO: Los nombres completos de la demandada son: Enma del Rocío Jácome Jácome y la designación del lugar en que debe citársele en forma personal, y si no se le encuentra personalmente, por boletas, como lo señalan los artículos 54 y 55 del COGEP, es en su domicilio ubicado en la calle Inglaterra N31-173 y Av. Mariana de Jesús, Penthouse, junto a los talleres de METROCAR, **parroquia Benalcázar, distrito metropolitano de Quito, cantón Quito, provincia de Pichincha**, según el croquis que adjuntamos. Su correo electrónico es el siguiente: rociochevalierjacome@gmail.com

De conformidad con el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, solicitamos se digne disponer que se cite adicionalmente con la presente demanda al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en las personas de su Alcalde, Jorge Yunda Machado, y su Procurador Síndico Metropolitano, Dunker Morales, en sus oficinas ubicadas en las calles Venezuela y Chile de esta ciudad de Quito.

5. ANTECEDENTES DE HECHO:

5.1. Los comparecientes, hermanos Mónica Patricia, Marco Antonio y Gustavo Enrique Jácome Jácome somos propietarios del 75,00 (setenta y cinco por ciento) de los derechos y acciones, cada uno, y la demandada, también nuestra hermana, Enma del Rocío Jácome Jácome, es propietaria del 25 % (veinticinco por ciento) restante, sobre el inmueble, compuesto de terreno y edificación, objeto de la presente causa, ubicado en la Av. 10 de Agosto 5844 y Pereira, parroquia Benalcázar, distrito metropolitano de Quito, cantón Quito, Provincia de Pichincha, situado dentro de los siguientes linderos: Norte, lote número cinco mil ochocientos tres, propiedad de Olivio Godoy; Sur, lote número mil ochocientos cinco, propiedad de Luis Guerra; Este, terrenos municipales y del señor Germán Andrade; y, Oeste, Avenida Diez de Agosto, dando una superficie de seiscientos diez metros cuadrados.

5.2. La adquisición de dominio o propiedad fue realizada por los comparecientes y la demandada, representados por nuestra madre señora Luz Enriqueta Jácome Jácome, mediante escritura pública de compraventa suscrita el treinta de julio de mil novecientos setenta y nueve ante el Notario Ulpiano Gaybor Mora, inscrita en el Registro de la Propiedad el veintiuno de agosto del mismo año.

5.3. No existe ningún convenio o acuerdo de indivisión entre los cuatro copropietarios de ese inmueble, esto es entre los comparecientes y la demandada.

5.4. Los comparecientes hemos resuelto terminar ese cuasicontrato de comunidad y vender ese inmueble para repartirnos en partes iguales entre los cuatro copropietarios el producto de la venta, no obstante la demandada, Enma del Rocío Jácome Jácome, se niega ha hacerlo sin justificación alguna.

6. FUNDAMENTOS DE DERECHO:

La presente solicitud de Partición entre copropietarios la fundamentamos en los artículos 1338 y siguientes del Código Civil, en concordancia con el artículo 2213 del Código Civil , que dispone que “La división de las cosas comunes y las obligaciones que de ella resulten, se sujetarán a las mismas reglas que la partición de la herencia”.

En especial, debido a que de acuerdo al Informe del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el predio objeto de la presente causa no es susceptible de partición o fraccionamiento, fundamentamos nuestra solicitud en el numeral 1 del Art. 1353, ibídem, que en estos casos dispone el remate del inmueble mediante licitación “...y el precio se divida entre todos los coasignatarios (copropietarios en el presente caso) a prorrata”.

7. ANUNCIAMOS COMO MEDIOS DE PRUEBA PARA PROBAR LOS HECHOS, los siguientes:

ESTUDIO JURÍDICO

Dr. Mauro Alvarez M.

ABOGADO

PRUEBA DOCUMENTAL:

7.1. Adjuntamos en cinco fojas copia certificada de la escritura de compraventa otorgada por los cónyuges Ney Segundo Benigno Armas Venegas y Elsa Donoso de Armas, a favor de los hermanos Mónica Patricia, Marco Antonio, Gustavo Enrique y Enma del Rocío Jácome Jácome, el treinta de julio de mil novecientos setenta y nueve ante el Notario Ulpiano Gaybor Mora, inscrita en el Registro de la Propiedad el veintiuno de agosto del mismo año, objeto de la presente demanda.

7.2. Adjuntamos en una foja el certificado de gravámenes otorgado por el señor Registrador de la Propiedad del cantón Quito, relacionado con el inmueble objeto de la presente causa.

7.3. Adjuntamos en cuatro fojas el Informe previsto en el artículo 473 del COOTAD otorgado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, respecto de la partición del predio No. 91509, objeto de la presente causa, que incluye la "Cédula Catastral en Unipropiedad" en la que consta el avalúo actual del mismo.

7.4. Adjuntamos en cuatro fojas el Informe previsto en el artículo 473 del COOTAD otorgado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, respecto de la partición del predio No. 190690, objeto de la presente causa, que incluye la "Cédula Catastral en Unipropiedad" en la que consta el avalúo actual del mismo.

7.5. Adjuntamos en una foja el certificado la Cédula Catastral en Unipropiedad correspondiente al año 2019, otorgado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

PRUEBA PERICIAL:

De conformidad con el Art. 225 del COGEP, debido a que no nos ha sido posible realizar una pericia para determinar el avalúo real y actual de ese inmueble, para que se cumpla con justicia la partición objeto del presente juicio, debido a que la demandada se ha opuesto a realizar dicha diligencia, solicitamos se digne designar un perito a fin de que realice las siguientes actividades periciales:

a) Que determine si ese inmueble es el señalado en nuestra demanda y en las escrituras de adquisición y certificado del Registrador de la Propiedad que obran de autos;

b) Que realice el avalúo actual de dicho predio, estableciendo el detalle de las construcciones existentes y el estado actual de las mismas;

c) Todas las demás actividades periciales que su Autoridad podría ordenar para una mejor resolución de la presente causa.

La solicitud que se designe un perito, se encuentra justificada porque nosotros no podemos ser "juez y parte", ni en la determinación de su avalúo real, para lo cual, además de la imparcialidad necesaria, se requiere, que quien realice esa actividad sea una persona con conocimientos técnicos y profesionales de los cuales carecemos.

8. SOLICITUD DE ACCESO JUDICIAL A LA PRUEBA:

No es necesaria, debido a que la información otorgada por el Municipio señalada en el punto 7.4. de esta demanda, determina que el predio en referencia "...no es susceptible de partición...", por tanto, no se requiere que el Concejo Metropolitano del Municipio de Quito otorgue la autorización a que se refiere el Art. 473 del COOTAD.

9. PRETENSION CLARA Y PRECISA QUE SE EXIGE:

Demandamos se digne declarar en sentencia la terminación de la copropiedad del inmueble en referencia y, debido a que no es posible su división o fraccionamiento, se sirva disponer su venta través de una licitación, subasta o remate, a fin que de ese precio obtenido se nos entregue a cada copropietario la asignación que nos corresponda a prorrata del porcentaje de derechos y acciones que cada uno posee en el mismo: Mónica Patricia Jácome Jácome: 25 %; Marco Antonio Jácome Jácome; 25 %; Gustavo Enrique Jácome Jácome; 25 %, y Enma del Rocío Jácome Jácome: 25 %.

10. CUANTIA:

La cuantía asciende a la suma de tres millones ciento cincuenta y seis mil cuatrocientos treinta y cuatro con cuarenta y siete centavos de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD 3.156.434,47), según consta como "avalúo total del bien inmueble" en la Cédula Catastral en Unipropiedad correspondiente al año 2019, elaborada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que obra de autos.

11. TRAMITE: El trámite corresponde a un procedimiento voluntario, previsto en los artículos 334.5 y siguientes del COGEP

12. PROCURADOR COMUN: De conformidad con lo previsto en el Art. 37 del COGEP, respetuosamente nos permitimos poner en su conocimiento que las comparecientes hemos resuelto constituir como procurador común a la compareciente Mónica Patricia Jácome Jácome, por lo que le solicitamos, señor Juez, se digne designarle en esa calidad, a fin de que se cuente únicamente con ella en la presente causa.

13. De conformidad con el numeral 7 del Art. 143 del COGEP, según consta en el punto 7.7 de la presente solicitud, adjuntamos como documento habilitante el

ESTUDIO JURÍDICO

Dr. Mauro Alvarez M.

ABOGADO

Informe del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito previsto en el Art. 473 del COOTAD.

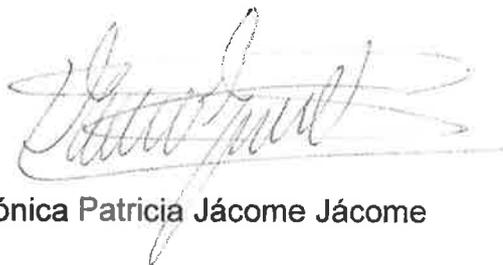
Designamos como nuestro abogado al Dr. Mauro Alvarez M., a quien autorizamos que nos represente y suscriba los escritos que nos sean necesarios en esta causa.

Notificaciones recibiremos en la casilla judicial No. 3441 y/o en el correo electrónico: dralvarezm2011@hotmail.com

Suscribimos con nuestro abogado,



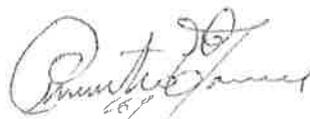
Dr. Mauro Alvarez M.
Mat. 5898 C.A.Q.



Mónica Patricia Jácome Jácome



Marco Antonio Jácome Jácome



Gustavo Enrique Jácome Jácome

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Dirección Metropolitana de Catastro



CÉDULA CATASTRAL INFORMATIVA EN UNIPROPIEDAD

DOC-CCI-01

DOCUMENTO INFORMATIVO # 539745

2019/06/05 11:35
ADMINISTRACIÓN ZONAL EUGENIO ESPEJO

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C.: 1707169791
Nombre o razón social: JACOME JACOME ENMA DEL ROCIO

DATOS DEL PREDIO

Número de predio: 190690
Geo clave: 170104120037006112
Clave catastral anterior: 1130519006000000000

Denominación de la unidad:
Año de construcción: 1985
En derechos y acciones: SI
Destino económico: INSTITUCIONAL PÚBLICO

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 5,158.72 m2
Área de construcción abierta: 0.00 m2
Área bruta total de construcción: 5,158.72 m2
Área de adicionales constructivos: 0.00 m2

AVALUO CATASTRAL

Avalúo del terreno: \$ 342,000.00
Avalúo de construcciones: \$ 2,814,434.47
Avalúo de construcciones: \$ 0.00
Avalúo de adicionales: \$ 0.00
Avalúo total del bien inmueble: \$ 3,156,434.47

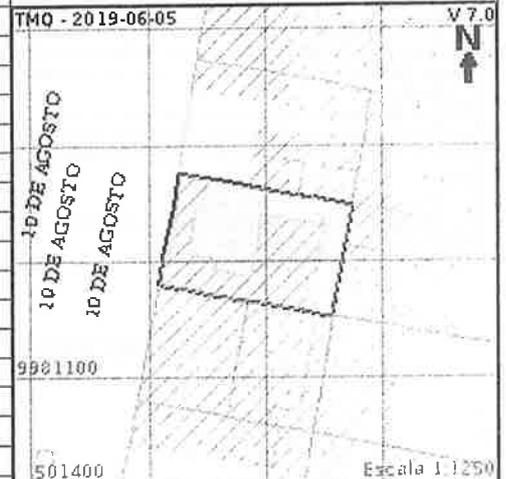
AVALUO COMERCIAL DECLARADO

Avalúo del terreno:
Avalúo de construcción:
Avalúo total:

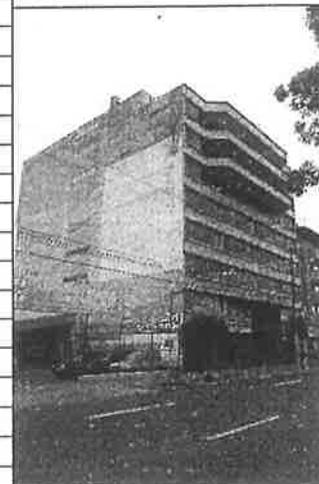
DATOS DEL LOTE

Clasificación del suelo: Suelo Urbano
Clasificación del suelo SIREC-Q: URBANO
Área según escritura: 600.00 m2
Área gráfica: 589.69 m2
Frente total: 19.46 m
Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 60.00 m2 [SU]
Área excedente (+): 0.00 m2
Área diferencia (-): -10.31 m2
Número de lote:
Dirección: EJE LONG 10 DE AGOSTO - N39-134
Zona Metropolitana: NORTE
Parroquia: INAQUITO
Barrio/Sector: INIAQUITO

IMPLANTACION DEL LOTE



FOTOGRAFIA DE LA FACHADA



PROPIETARIO(S)

#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	JACOME JACOME ENMA DEL ROCIO	1707169791	25	SI
2	JACOME JACOME GUSTAVO ENRIQUE	1707188205	25	NO
3	JACOME JACOME MARCO ANTONIO	1706735527	25	NO
4	JACOME JACOME MONICA PATRICIA	1704617313	25	NO

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.

NOTIFICACIÓN DE AVALUO

Realizada la actualización catastral del terreno, construcciones o adicionales constructivos implantados en el predio por gestión del administrado, y siendo que este movimiento genera una nueva valoración del inmueble, el presente documento constituye el acto administrativo con el cual se notifica el nuevo avalúo del predio a su titular; notificación que la recepta el propietario en el correo electrónico personal consignado en el formulario de solicitud de actualización del catastro presentado para el efecto.

El administrado encontrándose en desacuerdo con el avalúo, podrá presentar en el plazo máximo de 30 días conforme al artículo 392 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, el correspondiente reclamo administrativo ante el Director Metropolitano de Catastro.

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS

Para los casos de regularización de superficies de terreno que se encuentran dentro del Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM, el presente documento, siempre que conste con la firma de responsabilidad de la Autoridad Administrativa Competente o su delegado; (1)

Zona Norte, Eugenio Espejo, Amazonas N38-112 y Pereira TELF.: (02) 2262994 www.quito.gob.ec

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Dirección Metropolitana de Catastro



CÉDULA CATASTRAL INFORMATIVA EN UNIPROPIEDAD

DOC-CCI-01

DOCUMENTO INFORMATIVO # 539745

2019/06/05 11:35

NOTAS

constituye el Acto Administrativo para la regularización del área de terreno en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito, dejando a salvo el derecho de terceros que se crean perjudicados.

"ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m², que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016.

(1) Imprima este documento y solicite en la Jefatura de Catastro de la Administración Zonal respectiva, la regularización del excedente que está dentro del ETAM o la diferencia dentro del 10%.

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



539745



COLEGIO DE ABOGADOS DE PICHINCHA

DOCTOR
ALVAREZ MANTILLA MAURO RAMIRO

CÉDULA: 1704930435
AFILIACIÓN: 2000/08/01
EMISIÓN: 2017/03/22
VENCE: 2019/03/22



FIRMA

5898

