

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 Judicial del predio No. 5785248, solicitada por la señora Dolores Magdalena Navarrete Andrade, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

2. ANTECEDENTES:

2.1.- A través de comunicación s/n la señora Dolores Magdalena Navarrete Andrade solicita se confiera el informe de factibilidad de Partición del predio No. 5785248 que debe ser emitido por el Pleno del Concejo Municipal del Distrito Metropolitano de Quito.

2.2.- La Juez Nubia Yineth Vera Cedeño, de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del Juicio No. 17310-2007-0072, dispone que la accionante de cumplimiento obligatorio con lo establecido en el artículo 473 del COOTAD.

2.3.- Mediante memorando No. DJ-AZEE-2018-434 de 07 de noviembre de 2018, la Abg. Martha Suárez Romero, Directora Jurídica Zona Norte Eugenio Espejo pone en conocimiento su Informe Legal, mismo que en su parte pertinente textualmente señala:

"(...) Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del Memorando No. 544-DGT-GU-2018, de 30 de octubre del 2018, determina que el área del predio No. 5785248, según escrituras es de 9891.00m², y que de conformidad con lo señalado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para la Zona No. A6 (A25002-1.5), se establece como Lote Mínimo un Total de 25000m², con un Frente Mínimo de 100m, razón por la cual el referido predio no es susceptible de partición, y; por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención, en virtud de que la superficie total del predio es menor a la exigida como lote y frente mínimo en el PUOS (...)"

3. BASE NORMATIVA:

La Constitución de la República del Ecuador, dispone:

Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.
2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

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

Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:
(...) b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)

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 (...)

La Ordenanza Metropolitana No.001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el artículo IV.1.70, numeral 5, manifiesta:

"Se considera además como subdivisión a las habilitaciones originadas por partición judicial que puede generarse en suelo

urbano y rural. Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes”

4. BASE TÉCNICA:

4.1.- Con memorando No. 544-DGT-GU-2018 de 30 de octubre de 2018, el Ing. Galo Erazo Vásquez, Director de Gestión del Territorio AZEE pone en conocimiento su Informe Técnico, el cual en su parte pertinente señala:

“(...) la Dirección de Gestión del Territorio emite informe técnico desfavorable de factibilidad de partición del predio 5785248, en razón de que el predio consultado tiene una superficie total de acuerdo a escrituras de 9891.00m², inferior al lote mínimo vigente por la zonificación y un frente total de 20,00 m, también inferior a lo establecido por la zonificación vigente, por lo que no es susceptible de “partición” (...)”

5. ANÁLISIS¹:

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 5785248 ubicado en la parroquia Ñaquito, con Zonificación A6 (A25002-1.5). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se determina que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 25000m², y un frente mínimo de 100m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 9891,00 m² y un frente de 20m.

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. 5785248, ubicado en la parroquia Ñaquito, en razón de que no puede cumplir con los requisitos y presupuestos materiales previstos en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote y frente mínimos necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

6. CONCLUSIONES:

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

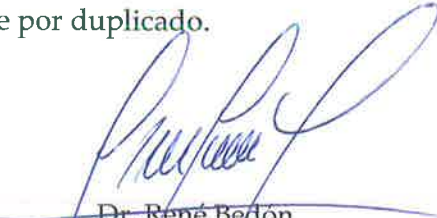
¹ Criterio Jurídico de 28 de junio de 2019, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (E)


7. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 15 de julio 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 57 literales a) y x); 87 literal a) y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; IV.1.70, numeral 5 del Código Municipal, resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano autorice la partición judicial del predio No. 5785248, (Clave Catastral No. 11312-04-018), ubicado en la parroquia Iñaquito, barrio Protec. Bellavista, de este cantón; debido a que no cumple con la normativa legal vigente en lo referente al metraje del lote mínimo 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 concejales y los concejales abajo firmantes aprueban el Dictamen de la Comisión suscriben el presente informe por duplicado.




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


Abg. Eduardo del Pozo
Concejal Metropolitano


Dr. Mario Granda
Concejal Metropolitano


MSc. Juan Carlos Fiallo
Concejal Metropolitano


Abg. Fernando Morales
Concejal Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad	Fecha:	Sumilla
Elaborado	A. Rodríguez	GC	2019-07-15	
Revisado	A. Racines	PSGC	2019-07-15	
Aprobado	D. Ortiz	SGC	2019-07-15	

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:		



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
PROCURADURÍA METROPOLITANA

Vento L.
Dagregar al expediente

② remitir al Presi
Com. dist. del esp. m
e informe
[Signature]
29-07/19

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
RECEPCIÓN
FECHA: 28 JUN 2019 HORA: 12:13
Nº FOL. 5 originales y 8 copias
Recibido por: *[Signature]*

Quito, 28 de Junio de 2019
Exp. No. 2019-01384
Gdoc: 2019-070098

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

Ref. Informe de partición del predio No.
5785248.

Señor Secretario General:

De conformidad con la Resolución A004 de 17 de mayo de 2019; y, delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Oficio No. 0000096 de 27 de mayo de 2019, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente criterio legal:

1. Petición

Con Oficio No. SGC-2019-0038 de 30 de mayo de 2019, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó a esta Procuraduría Metropolitana con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, remita el informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 5785248, conforme lo solicitado por la señora Dolores Navarrete Andrade, dentro del Juicio No. 17310-2007-0072. *[Signature]*



2. Antecedente

Mediante oficio S/N y S/F, la señora Dolores Magdalena Navarrete Andrade, solicitó al Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, confiera el informe de factibilidad de partición del predio No. 5785248, el mismo que deberá ser conferido por el Pleno del Concejo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme lo establecido en el Art. 473 del COOTAD.

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

1. El Administrador Zonal Eugenio Espejo, Sr. Boris Mata Reyes, mediante Oficio No. DJ-AZEE-2018-188 de 7 de noviembre de 2018, remitió a la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Mariscal Sucre: (i) el informe técnico No. 544-DGT-GU-2018 de 30 de octubre de 2018; y, (ii) el informe legal No. DJ-AZEE-2018-434 de 7 de noviembre de 2018.
2. Mediante Memorando No. DJ-AZEE-2018-434 de 7 de noviembre de 2018, la Ab. Martha Suárez Romero, Directora Jurídica de la Zona Norte, remitió su informe legal en relación a la factibilidad de partición del predio No.5785248, manifestando lo siguiente:

“Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio –AZEE, a través del Memorando No. 544-DGT-GU-2018 de 30 de octubre de 2018, determina que el área del predio No. 5785248, según escrituras es de 9891.00 m², y que de conformidad con lo señalado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para la Zona No. A6(A25002-1.5) se establece como Lote Mínimo un total de 25000 m², con un Frente Mínimo de 100m, razón por la cual el referido predio no es susceptible de partición, y; por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención, en virtud de que la superficie total del predio es menor a la exigida como lote y frente mínimo en el PUOS”.”

3. Mediante informe técnico contenido en Memorando No. 544-DGT-GU-2018 de 30 de octubre de 2018, el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, manifestó:

*“Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite **informe técnico desfavorable** de factibilidad de partición del predio 5785248, en razón de que el predio consultado tiene una superficie total de*



acuerdo a escrituras de 9891.00 m², inferior al lote mínimo vigente requerido por la zonificación y un frente total de 20.00 ml, también inferior a lo establecido por la zonificación vigente, por lo que no es susceptible de partición”.

4. Fundamentos jurídicos

1. El art. 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 [...]”.

2. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el art. 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

“1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa [...]”.

3. La Ordenanza Metropolitana No. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en el art. IV. 1. 70, numeral 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”.

4. 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”.

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.”

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 artículo 470 del COOTAD.*

5. Análisis y criterio jurídico

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 5785248, ubicado en la parroquia Iñaquito, con Zonificación A6 (A25002-1.5). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se determina que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 25000 m², y un frente mínimo de 100 m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 9891,00 m² y un frente de 20 m.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Eugenio Espejo anteriormente expuestos, Procuraduría Metropolitana **emite criterio legal desfavorable**, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 5785248, ubicado en la parroquia Iñaquito, en razón de que no puede cumplir con los requisito y presupuestos materiales previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente al lote y frente mínimos, necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

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

P



De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la señora Dolores Magdalena Navarrete Andrade.

Muy atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente. (10 FOLIOS)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Alin Acevedo	PRO	26-06-2019	x
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		R
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- **0038**

Quito D. M., **30 MAY 2019**

TICKET GDOC: 2019-070098

Doctor
Dunker Morales
PROCURADOR METROPOLITANO
Presente.-

Asunto: Se solicita informe legal respecto al juicio No. 17310-2007-0072.

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. 5785248, conforme lo solicitado por la señora Dolores Navarrete Andrade, dentro del juicio No. 17310-2007-0072.

Adjunto con cargo devolutivo documentación constante en 8 hojas útiles.


Atentamente,



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

Adjunto:

- Expediente No. 2019-070098 (8 hojas).

Acción:	Responsable:	Siglas Unidad:	Fecha:	Sumilla:
Elaborado por:	V. Loachamín	SC	2019-05-29	
Revisado por:	D. Ortiz	PGC	2019-05-29	

Ejemplar 1: Procuraduría Metropolitana
Ejemplar 2: Archivo auxiliar numérico
Ejemplar 3: Secretaría General del Concejo
CC. para conocimiento
Ejemplar 4: Dr. René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo.

30 MAY 2019

Remitida a
Asid. Comisión
Uso suelo
23-05/19

2019-070098 15

DR. Msc. LUIS A. CASTILLO VELASCO
ABOGADO

ESTUDIO: PASAJE FARGET No. 184 EDIF. ROSERO OF. 503 5TO. PISO

TELF. 2571116

Email. lcastillo@andinanet.net

CAS. JUD. 1467

Señor Ab.
Carlos Alomoto
Secretario General del Consejo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Presente.-

De mi consideración:

YO, DOLORES MAGDALENA NAVARRETE ANDRADE, ante
Usted respetuosamente comparezco y solicito:

En la UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA DE FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA CON SEDE EN LA PARROQUIA MARISCAL SUCRE, DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA, sigo un Juicio Especial de Partición en contra de los cónyuges señores: JAIME RAFAEL GRANJA ALMEIDA Y MARIANA DEL ROCIO GUERRERO ANDRADE, en el mismo que la señora Jueza ha solicitado en cumplimiento de la resolución de fecha 8 de abril del 2011 (fs. 92 y 93) , emita el Informe favorable previsto en el Art. 473 COOTAD, en el término de 15 días; para el efecto se envió el oficio No. 002-09-2018-LC-UJETFMNACQ en la causa No. 17310-2007-0072, de fecha: Quito, 26 de septiembre del 2018. El día 7 de noviembre del 2018 el señor Boris Mata Reyes, Administrador Zonal Eugenio Espejo Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, emitió un Informe Técnico y Legal sobre factibilidad de partición del predio No. 5785248, el mismo que lo incorporé al proceso mediante recibido de fecha 7 de febrero del 2019, a las 15h32, como consta de la documentación que adjunto.

Mediante Auto de fecha: Quito, viernes 12 de abril del 2019, las 15h18, textualmente se señala: "...VISTOS: En virtud del sorteo realizado, avoco conocimiento de la presente de la presente causa, Dra. Nubia Yineth Vera Cedeno en calidad de Jueza Encargada de este despacho mediante acción de personal No. 5359- DP17-2019-KP.- Agréguese al proceso el escrito que antecede. En lo pertinente se dispone: El Art. 473 del COOTAD, que señala: "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 (lo subrayado y en negrillas me pertenece). 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.", de lo referido, por cuanto la documentación que obra en fojas 383 a 388, no ha sido remitida por el Pleno del Consejo del Municipio del Distrito

QUITO SECRETARÍA GENERAL DE PUNTO DE RECEPCION

FECHA: 23 MAY 2019 16:128

Nº HOJA: - 08 -

Recibido por: Alex P (8)

Metropolitano de Quito, sino la administración Zonal, se niega lo solicitado por no ser el momento procesal oportuno, la parte accionante tenga en cuenta que la normativa referida en líneas anteriores es de aplicación obligatoria.- Las partes procesales estarán a lo dispuesto en providencia de fecha 21 de septiembre del 2018, las 09h45. NOTIFÍQUESE...”.

Como consta de la documentación que adjunto la señora Jueza que conoce la causa, ha solicitado que sea el Pleno del Consejo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, quien remita el Informe de factibilidad de partición del inmueble materia de este juicio y no la Administración Zonal.

Por lo expuesto, solicito que se digne ordenar a quien corresponda se confiera el informe de factibilidad de Partición del Inmueble materia del juicio que debe ser conferido por el Pleno del Consejo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, conforme lo solicitado por la señora Jueza.

De ser necesario recibiré notificaciones en el casillero judicial No. 1467 y/o correo electrónico l.castillo@andinanet.net.

Firmo con el patrocinio del Dr. Msc. Luis A. Castillo Velasco.


Dr. Msc. Luis A. Castillo Velasco
ABOGADO
MAT. 2598 C.A.F.
MAT. 17-1935-C F.A.


f) DOLORES MAGDALENA NAVARRETE ANDRADE
TEL: 0981200084

5415



130033881-NP

**REPÚBLICA DEL ECUADOR
FUNCIÓN JUDICIAL
www.funcionjudicial.gob.ec**

Juicio No: 1731020070072, PRIMERA INSTANCIA, número de ingreso 1

Casillero Judicial No: 1467

Casillero Judicial Electrónico No: 1801305309

l.castillo@andinanet.net

luis.castillo17@foroabogados.ec

l.castillo@andinanet.net

Castillo

Fecha: 12 de abril de 2019

A: NAVARRETE ANDRADE DOLORES MAGDALENA

Dr/Ab.: LUIS ALFONSO CASTILLO VELASCO

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

En el Juicio No. 1731020070072, hay lo siguiente:

Quito, viernes 12 de abril del 2019, las 15h18, VISTOS: En virtud del sorteo realizado, avoco conocimiento de la presente de la presente causa, Dra. Nubia Yineth Vera Cedeño en calidad de Jueza Encargada de este despacho mediante acción de personal No. 5359- DP17-2019-KP.- Agréguese al proceso el escrito que antecede. En lo pertinente se dispone: El Art. 473 del COOTAD, que señala: "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 (lo subrayado y en negrillas me pertenece). 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.", de lo referido, por cuanto la documentación que obra en fojas 383 a 388, no ha sido remitida por el Pleno del Consejo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sino la administración Zonal, se niega lo solicitado por no ser el momento procesal oportuno, la parte accionante tenga en cuenta que la normativa referida en líneas anteriores es de aplicación obligatoria.- Las partes procesales estarán a lo dispuesto en providencia de fecha 21 de septiembre del 2018, las 09h45. NOTIFÍQUESE

f).- VERA CEDEÑO NUBIA YINETH, JUEZA

Lo que comunico a usted para los fines de ley.



GORDILLO SAHONA MARTHA AZUCENA
SECRETARIO

5415

OFICIO No. DJ-AZEE-2018-188.
Quito DM. 07 de noviembre de 2018

Señora Doctora:
Martha Gordillo Sahona.
Secretaria de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la
Parroquia Mariscal Sucre.

Presente.-

ASUNTO: Entrega de Informes Técnico y Legal sobre factibilidad de partición del predio No. 5785248.

De mi consideración

En atención al Oficio No. 002-09-2018-LC-UJETFMNACQ, de 26 de septiembre de 2018, ingresado mediante Ticket No. 2018-147769, a través del cual solicita a esta Administración Zonal, se emita el informe previsto en el artículo 473 del COOTAD respecto de la partición del predio No. 5785248, manifiesto:

Adjunto al presente sírvase encontrar los Memorandos: 1) No. 544-DGT-GU-2018, de 30 de octubre del 2018, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, y; 2) No. DJ-AZEE-2018-434, de 07 de noviembre del 2018, suscrito por la Ab. Martha Suárez Romero. Mg., Directora de la Dirección Jurídica, técnico y legal respectivamente, para los fines pertinentes.

Atentamente,

Boris Mata Reyes
ADMINISTRADOR ZONAL EUGENIO ESPEJO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Revisado por: Ab. Martha Suárez Romero. Mg. *MS*
Elaborado por: Ab. Maria Cristina Proaño *CP*

Ticket No. 2018-147769



FUNCIÓN JUDICIAL



CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE PICHINCHA SORTEOS - UNIDAD JUDICIAL TERCERA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL CANTÓN QUITO DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA

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

Juez(a): YANCHATIPAN SANCHEZ SANDRA MARIA

No. Proceso: 17310-2007-0072

Recibido el día de hoy, jueves siete de febrero del dos mil diecinueve, a las quince horas y treinta y dos minutos, presentado por MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, quien presenta:

CONTESTACION DE OFICIOS,

En cero(0) fojas y se adjunta los siguientes documentos:

- 1) Oficio (ORIGINAL)
- 2) cuatro fojas utiles (COPIA SIMPLE)

CEVALLOS ROMERO MONICA PATRICIA
RESPONSABLE DE SORTEOS

PARA: Boris Mata Reyes.
ADMINISTRADOR ZONA EUGENIO ESPEJO

DE: Ab. Martha Suárez Romero. Mg.
DIRECTORA JURÍDICA ZONA NORTE.

ASUNTO: INFORME LEGAL – FACTIBILIDAD DE PARTICIÓN PREDIO No. 5785248. ✓

FECHA: 07 de noviembre de 2018.

En atención al Oficio No. 002-09-2018-LC-UJETFMNACQ, de 26 de septiembre de 2018, ingresado mediante Ticket No. 2018-147769, suscrito por la Dra. Martha Gordillo Sahona, Secretaria de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Mariscal Sucre, a través del cual solicita a esta Administración Zonal, se emita el informe previsto en el artículo 473 del COOTAD, respecto de la factibilidad de partición del predio No. 5785248, emito el siguiente Informe Legal:

ANTECEDENTES:

1.- Memorando No. 544-DGT-GU-2018, de 30 de octubre del 2018, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del cual emite su informe técnico y señala que el predio No. 5785248, no es susceptible de partición, en razón de que la superficie del terreno en escrituras es de 9891.00m², y por lo tanto inferior al lote mínimo requerido por la zonificación vigente.


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. A6 (A25002-1.5), respecto de la habilitación del suelo, señala como Lote Mínimo un total de 25000m², con un Frente Mínimo de 100m.

CRITERIO JURÍDICO:

Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones técnicas suscritas por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del Memorando No. 544-DGT-GU-2018, de 30 de octubre del 2018, determina que el área del predio No. 5785248, según escrituras es de 9891.00 m², y que de conformidad con lo señalado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para la Zona No. A6(A25002-1.5), se establece como Lote Mínimo un total de 25000m², con un Frente Mínimo de 100m, razón por la cual el referido predio no es susceptible de partición, y; por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio en mención, en virtud de que la superficie total del predio es menor a la exigida como lote y frente mínimo en el PUOS.

Atentamente,



Ab. Martha Suárez Romero. Mg.
DIRECTORA JURÍDICA ZONA NORTE EUGENIO ESPEJO

Elaborado por: Ab. María Cristina Proaño
Ticket No. 2018-147769.

MEMORANDO

MEMORANDO No. 544-DGT-GU-2018
DM Quito, 30 de Octubre del 2018

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

DE: Ing. Galo Erazo
DIRECTOR GESTIÓN DEL TERRITORIO AZEE

ASUNTO: Informe técnico de factibilidad de partición predio 5785248

REF. : Gdoc# 2018-147769

En atención al Memorando No. 487-DGT-C-2018, referente al trámite ingresado a esta Administración Zonal mediante Ticket Gdoc # 2018-147769, por la UNIDAD JUDICIAL DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA CON SEDE EN LA PARROQUIA MARISCAL SUCRE, con el que solicita "(...) En cumplimiento de la resolución de fecha 8 de abril del 2011 (fs. 92 y 93), póngase en conocimiento del Municipio de Quito el informe señalado en el numeral 2 a efectos de que emita el Informe favorable previsto en el Art. 473 COOTAD, en el término de 15 días ;...", le manifiesto:

A pesar de que no se adjunta ninguna propuesta de "partición" sobre la que deba emitirse informe técnico alguno, revisada la documentación adjunta, se determina que el predio N° 5785248, ubicado en la calle s/n, sector PROTEC.BELLAVIST., parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, cuyo propietario se registra en el sistema catastral a nombre de: **GRANJA ALMEIDA JAIME RAFAEL ALMIRO Y OTRA**, debe cumplir con las siguientes regulaciones, de acuerdo a la zonificación asignada:

ZONIFICACIÓN:

Zona:	A6 (A25002-1.5)
Lote mínimo:	25000m2
Frente mínimo:	100m
COS Total:	3%
COS en planta baja:	1.5%

Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio emite **informe técnico desfavorable** de factibilidad de partición del predio **5785248**, en razón de que el predio consultado tiene una superficie total de acuerdo a escrituras de 9891.00 m2, inferior al lote mínimo vigente requerido por la zonificación y un frente total de 20,00 ml, también inferior a lo establecido por la zonificación vigente, por lo que no es susceptible de "partición".

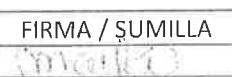
Para constancia de lo anotado, remito la impresión de consulta realizada en el sistema informático de Informes de Regulación Metropolitana para el predio consultado.

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

Atentamente,


Ing. Galo Erazo Vásquez
DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO AZEE
Adj.: DOCUMENTACION EN 10 HOJAS

05 10/2018

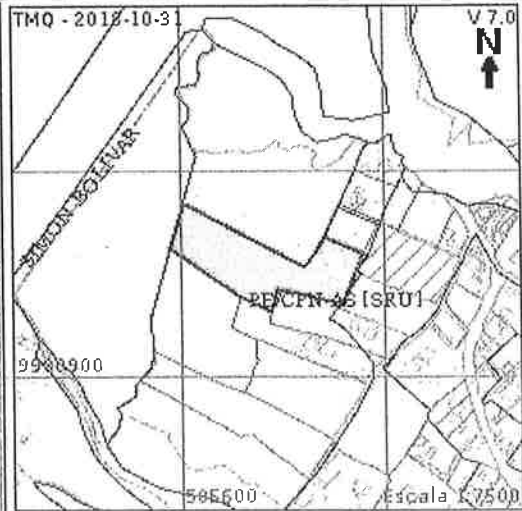
	NOMBRE	FECHA	FIRMA / SUMILLA
ELABORADO:	Arq. María Fernanda Duque- Unidad de Gestión Urbana AZEE (E)	30-10-2018	

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.:	1000006054
Nombre o razón social:	GRANJA ALMEIDA JAIME RAFAEL ALMIRO Y OTRA
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	5785248
Geo clave:	
Clave catastral anterior:	11312 04 018 000 000 000
En derechos y acciones:	SI
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	0.00 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	0.00 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	9891.00 m2
Área gráfica:	9022.70 m2
Área neta total:	20.00 m
Máximo ETAM permitido:	7.50 % = 741.82 m2 [SRU]
Zona Metropolitana:	NORTE
Parroquia:	INAQUITO
Barrio/Sector:	PROTEC.BELLAVISTA
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Norte (Eugenio Espejo)
Aplica a incremento de pisos:	

***IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE****CALLES**

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	CALLE S/N	0	5 m definicion vial	2763

REGULACIONES**ZONIFICACIÓN**

Zona: A6 (A25002-1.5)
 Lote mínimo: 25000 m2
 Frente mínimo: 100 m
 COS total: 3 %
 COS en planta baja: 1.5 %

PISOS

Altura: 8 m
 Número de pisos: 2

RETIROS

Frontal: 5 m
 Lateral: 5 m
 Posterior: 5 m
 Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural

Uso de suelo: (PE/CPN) Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural

Factibilidad de servicios básicos: NO

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.

SOLICITARA INFORME DE DEFINICION Y REPLANTEO VIAL PARA DETERMINAR SI EL LOTE SE ENCUENTRA AFECTADO PREDIO EN DERECHOS Y ACCIONES.

EL RETIRO A LA QUEBRADA SE SUJETARA AL ART. 117 DE LA ORDENANZA 0172 DEL REGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO.

LA EMPRESA ELECTRICA DETERMINARA EL RETIRO A LA RED DE ALTA TENSION.

SEGUN ESCRITURA DE LA NOTARIA DECIMO SEXTA DEL CANTON QUITO, INSCRITA EL 21/09/2005. EL PREDIO NO TIENE SALIDA A UNA VIA PUBLICA.

SOLICITARA BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA EN LA DIRECCION DE AVALUOS Y CATASTROS

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.

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
2011 - 2018

MEMORANDO No 487-DGT-C-2018

Para: Ing. Galo Erazo
JEFE DE GESTION DEL TERRITORIO

De: Ing. Geovanny Ortíz Carranza
JEFE UNIDAD DE CATASTRO

Fecha: 24 de Octubre de 2018

Asunto: Informe de Subdivisión o Fraccionamiento.

2018-AZNO-C03798, GDOC: 2018-147769, donde solicita se emita un Informe De Subdivisión o Fraccionamiento del lote con numero **Predial: 5785248**, Ubicado en la parroquia: IÑAQUITO del Distrito Metropolitano de Quito.

Al respecto al ser un tema de su competencia, se remite el expediente para que, se atienda el pedido requerido por la Dra. Gordillo Sahona Martha Azucena, SECRETARIA DE LA UNIDAD JUDICIAL DE LA FAMILIA, MUJER NINEZ Y ADOLESCENCIA CON SEDE EN LA PARROQUIA MARISCAL SUCRE,

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Ing. Geovanny Ortiz Carranza.
UNIDAD DE CATASTRO
ADMINISTRACION ZONAL "EUGENIO ESPEJO"

	NOMBRE	FIRMA/SUMILLA
Elaborado por:	Ing. Andrea Sangoluisa.	Andy

ADJUNTO: Expediente completo.

SE ADJUNTA DOCUMENTACION COMPLETA

6/10/18
Banda 5785248
completo

NUMERO DE CONTROL: 2018-AZNO-C03798 FECHA DE INGRESO: Oct 24 2018 8:17AM

CI O RUC DEL CONTRIBUYENTE: 0000000000
APELLIDOS Y NOMBRES: ..
RAZON SOCIAL: UNIDAD JUDICIAL DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA
TIPO TRAMITE: DERECHOS Y ACCIONES (INGRESO O ACTUALIZACION DE FICHA DE COOPROPIETARI)
NUM. PREDIO: 5785248
TRAMITE INTERNO
TICKET#2018-147769

OBSERVACION:
USUARIO: ROCHA P. JHONATAN R.

Firma...
(Para información de su trámite, acercarse a las oficinas de Catastro de las administraciones zonales o a la matriz los días martes y jueves de 14:00 a 16:30)

http://172.20.33.51/sgd/Ingreso/entry_repo_a.aspx

Handwritten notes:
a 87
Domen de
...
1/1

*Boquien de la
Administración
Zonal sur del
Plano del Corago del
Municipio del Distrito
Metropolitano de
Quito*

