

Fecha: **25 ENE 2019** Hora **8:44**

Nº. HOJAS -19h 7

Recibido por: 

*Comisión Uso de Suelo
del 25/01/2019*

EXPEDIENTE PRO-2018-03530
GDOC: 2018-139676 ✓
DM QUITO,

24 ENE 2019

Abogado

Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente.-

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A 004 de 12 de febrero del 2015 y la delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente en calidad de Subprocurador (E) para emitir el siguiente informe legal:

SOLICITUD:

La Secretaria General del Concejo Metropolitano, mediante oficio No. SGC-2018-3069 de 27 de septiembre del 2018, por disposición del conejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita informe legal respecto del pedido formulado por el interesado señor Segundo Manuel Ramos Aguachela, representado por el Dr. Mario Calderón Mariscal, sobre la factibilidad de partición dentro de juicio de partición 17203-2018-08606.

ANTECEDENTES:

La Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia la Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, mediante providencia de 10 de septiembre del 2018, solicita al demandante Ramos Aguachela Segundo Manuel, dentro del Juicio de partición 17203-2018-08606 en contra de Selma Alicia Pérez Caza: "...a) Presente el informe favorable del Concejo del Municipio de Quito de conformidad con el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial COOTAD"

P



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

INFORMES TÉCNICOS

El señor Alfonso Muñoz Peñaherrera, Administrador de la Zona Quitumbe, mediante Oficio No. AZQ-DGT-UGU-2018-1982 de 21 de junio del 2018 adjuntó el informe técnico emitido por el Ing. Darío Vélez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de dicha Administración Zonal que en su parte pertinente manifiesta:

"Al respecto la Unidad de Gestión Urbana una vez revisado su petición, y de acuerdo a la Ordenanza 172, 432 y la reforma 160 y anexo técnico en donde se especifica los requisitos para una "Partición judicial y extrajudicial de inmuebles, la Zonificación correspondiente al lote con número de Predio 99590 es: Zona: D5 (D304-80) Uso de suelo: (RU2) Residencial urbano 2 lo que significa que el lote mínimo es 300 m², Frente mínimo: 10 m, determinándose que NO PROCEDE LA PARTICIÓN JUDICIAL, en el cual revisando el sistema informático SGCT-SLUM se ha podido verificar que no se ha realizado aprobación de planos o legalización de vivienda informal del predio antes mencionado. Para la Propiedad Horizontal es indispensable contar con los debidos permisos de construcción, actualizar el área de terreno en catastros en base a la ordenanza 126 y solucionar toda observación emitida por el INFORME DE REGULACION METROPOLITANA (IRM) datos del Lote: Área Según Escritura: 355,00 m² área gráfica es de 359,80 m² por lo tanto el INFORME ES FAVORABLE para realizar la propiedad horizontal, solventando los requisitos antes mencionados".

BASE LEGAL

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

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

La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 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...".

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



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

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

Mediante Oficio No. 12897 de 22 de abril de 2013, el Procurador General del Estado, ante una consulta planteada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cañar, respecto a si los bienes inmuebles de una sucesión hereditaria que se 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”.

ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble materia del juicio corresponde al lote de terreno número uno predio No. 99590 de la parroquia Chillogallo clave catastral 170101080196015112, clave catastral anterior 3171006003000000000 del Distrito Metropolitano de Quito con Zonificación D5 (D304-80). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Quitumbe, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m², frente mínimo 10 m², lo que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 355 m². y un frente de 9,00 m².

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial del predio No. 99590, ubicado en la, parroquia Chillogallo del Distrito Metropolitano de Quito, por cuanto no cumple con los parámetros de zonificación y como consecuencia, tampoco

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

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará, al administrado señor Segundo Manuel Ramos Aguachela representado por el Doctor Mario Calderón Mariscal.

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinjeza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente completo (17 Fojas)

ACCION	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Patricia Espinosa	PRO	15-01-2019	AY
Revisión:	Patricio Guerrero	PRO		2
Aprobación:	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaria General del Concejo

Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría

Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo

SR. ABG. DIEGO CEVALLOS SALGADO
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Ciudad.-

De mis consideraciones:

SEGUNDO MANUEL RAMOS AGUACHELA, refiriéndome a la petición ingresada a su despacho el 13 de septiembre del 2018, a las 11h14, manifiesto lo siguiente:

Que se digna agregar al expediente y para los fines solicitados una copia simple, el Informe Técnico AZQ-GU-2018-010, suscrito por el Ing. Darío Vélez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zona Quitumbe.

Por la favorable atención que se sirva dar a la presente, le reitero mis sentimientos de consideración y estima.

Debidamente autorizado por el compareciente, firmo como su Abogado Patrocinador.

Atentamente

Dr. Mario Calderón Mariscal

Manuel Ramos Aguachela
21/09/2018

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: **21 SEP 2018** Hora

Nº. HOJAS **TRES**

Recibido por: *[Signature]*

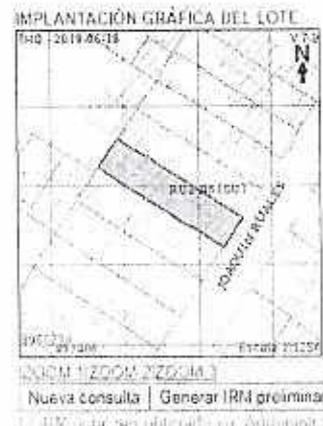
INFORME TÉCNICO-AZQ-GU-2018-010

- 309 -
trabaja

*UB
 con
 auto*

*** INFORMACIÓN PREDIAL**

DAOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C. C. R. U. C.	0200095470
Nombre o razón social	RAMOS AGUACHELA SEGUNDO MANUEL
DAOS DEL PREDIO	
Número de predio	99590
Geo clave	170101080196015112
Clave catastral anterior	317100503000000000
En derechos y acciones	NU
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta	343.08 m ²
Área de construcción abierta	0.00 m ²
Área bruta total de construcción	343.08 m ²
DAOS DEL LOTE	
Área según escritura	356.00 m ²
Área gráfica	356.00 m ²
Frente total	8.03 m
Máximo ETM _d permitido	10.20 % = 36.50 m ² [SU]
Zona Metropolitana	QUITUMBE
Parroquia	CHILLAGALLO
Bufo Vecinal	CHILLAGALLO
Dependencia administrativa	Administración Zonal Quitumbe



ANTECEDENTE

En atención al TICKET N° 2018-089539 de fecha 13 de junio del 2018, y recibido por el responsable de la Unidad de Gestión Urbana, el 18 de junio 2018, en donde dice textualmente "...PETICIÓN.- Con los antecedentes expuestos acudo ante su Autoridad y previo a presentar la DEMANDA DE PARTICIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL BIEN INMUEBLE que ha quedado de la ex sociedad conyugal que mantenía con la señora Selma Alicia Pérez Caza: solicito se me conceda un INFORME DEBIDAMENTE CERTIFICADO DE LA FACTIBILIDAD DE PARTICIÓN del Lote de terreno número uno, situado en la parroquia Chillogallo, con número de PREDIO: 99590, Geo Clave: 170101080196015112 Clave Catastral anterior: 317100503000000000; informe que lo requiero como habilitante para dar inicio a la acción mencionada. Debo indicar a su Autoridad, que el lote mencionado y detallado se encuentra construida una casa de habitación de dos plantas y dos medias aguas, no están declarados en propiedad horizontal conforme la zonificación del sector de Chillogallo al parecer no se podría desmembrar..."

CRITERIO TÉCNICO

Al respecto la Unidad de Gestión Urbana una vez revisado su petición, y de acuerdo a la Ordenanza 172, 432 y la reforma 160 y anexo técnico en donde se especifica los requisitos para una "Partición judicial y extrajudicial de inmuebles". La Zonificación correspondiente al lote con número de Predio 99590 es: Zona: D5 (D304-80) Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2 lo que significa que el lote mínimo 300 m², Frente mínimo, 10 m², determinándose que NO PROCEDE LA PARTICIÓN JUDICIAL, en el cual revisando el sistema informático SGCT-SLUM se ha podido verificar que no se ha realizado aprobación de planos o legalización de vivienda informal del predio antes mencionado, para la Propiedad Horizontal es indispensable contar con los debidos permisos de construcción, actualizar el área de terreno en catastros en base a la ordenanza 126 y solucionar toda observación emitida en el Informe de Regulación Metropolitana.

Por lo tanto el INFORME ES FAVORABLE para realizar la Propiedad Horizontal, solventando los requisitos antes mencionados.

Particular que comunica para los fines pertinentes.

Atentamente,

[Signature]
 Ing. Darío Vélez

**RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANA
 ADMINISTRACIÓN ZONA QUITUMBE**

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	DVélez	AZQ-GU	2018/06/19	<i>[initials]</i>

Adjunto: 1 Informe Regulación Metropolitana.

ADMINISTRACIÓN ZONAL
QUITUMBE