

Fecha: **30 ENE 2019** Hora: **9:28**

Nº. HOJAS: **-58h-**

Recibido por: 


QUITO
PROCURADURÍA METROPOLITANA
EXPEDIENTE PRO-2018-04308
GDOC. 2018-171510
DM QUITO,
29 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 de 2015 y 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 Metropolitano (E) para emitir el siguiente criterio legal:

I. ANTECEDENTES:

Mediante Oficio No. SGC-2018-4089 de 28 de diciembre de 2018, la Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita a Procuraduría Metropolitana, remita para conocimiento de la Comisión, el informe legal respecto a la factibilidad de fraccionamiento del predio No. 675242, formulado por la Abogada Mayra Cevallos, Secretaria de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de Pastaza, dentro del juicio No. 16201-2017-00551.

La Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de Pastaza, mediante Oficio N° 0683-2018-UJFMNAP de 15 de octubre de 2018, dirigido al Alcalde del Municipio Distrito Metropolitano de Quito, dispone "*se remita atento oficio, a fin de que remita a esta Judicatura el informe favorable de partición emitido por el Concejo de dicho ayuntamiento para proceder a la partición de dicho bien social que consta inventariado y situado en la ciudad de Quito.*"

II. INFORME TÉCNICO:

Mediante Oficio No. AZLD-DJ-284-2018 de 20 de diciembre de 2018, la abogada Sonia Fernanda Durán García, Administradora de la Zona La Delicia (S), informa que "*De acuerdo al informe emitido por la Directora de Gestión del Territorio Zonal, constante en Memorando UGT-2018-162 del 12 de diciembre del 2018, al bien asignado con el Predio número 675242, constituye alicuota de construcción (casa) ubicado en un conjunto habitacional "Villarreal I", al estar regidos por la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal, ni técnica ni jurídicamente es factible su división.*"

III. 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 partición, será nula. [...]”

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

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

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”.

IV. ANALISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble en litigio corresponde al predio No. 675242 (casa), ubicado en el Conjunto Habitacional “Villarreal I”, parroquia Pomasqui del Distrito Metropolitano de Quito. De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal La Delicia, se establece que el predio 675242 forma parte de un proyecto declarado en Propiedad Horizontal, con una alícuota de 1.04 %, que, al estar regido por la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal, ni técnica ni jurídicamente es factible su división.

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. 675242 (casa), ubicado en el Conjunto Habitacional “Villarreal I”, parroquia Pomasqui, por cuanto forma parte de un proyecto declarado en Propiedad Horizontal, con




PROCURADURÍA
METROPOLITANA

una alícuota de 1.04 %, no factible de subdivisión, y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente, en lo referente al lote y frente mínimos, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de Pastaza.

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto Expediente. (56 Fojas)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Patricio Guerrero	PRO	04-01-2019	e
Revisión	Edison Yépez	PRO		
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo Metropolitano

Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría

Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo

Fecha: 21 DIC 2018 Hora 12:20

Nº. HOJAS 53h -
Recibido por: [Firma]

Oficio No. AZLD-DJ-284-2018 00005335

Quito D.M.Q. DESPACHADO 20 DIC. 2018

GDOC: 2018-171510

Señor

Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente.-

Asunto: Art. 437 COOTAD

De mi consideración:

En atención al Oficio No. SGC-2018-3766 de 22 de noviembre del 2018, por el cual se nos hace conocer la disposición impartida por el Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, respecto al cumplimiento de lo que estipula el Art. 473 del COOTAD en el Juicio de Partición No. 16201-2017-00551, informo:

De acuerdo al informe emitido por la Directora de Gestión del Territorio Zonal, contante en Memorando UGT-2018-162 del 12 de diciembre del 2018, al bien signado con el Predio número 675242, constituye alicuota de construcción (casa) ubicado en un conjunto habitacional "Villarreal I", al estar regidos por la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal, ni técnica ni jurídicamente es factible su división.

Como la propuesta no implicaría dividir o fraccionar el bien inmueble, (venta, remate, compra, etc.) no tendría sentido realizar ningún trámite administrativo, más que el de transferencia de dominio, ni buscar del Concejo Metropolitano el informe favorable que dispone el Art. 473 del COOTAD.

Atentamente,

Ab. Sonia Fernanda Durán García

ADMINISTRADORA ZONAL LA DELICIA (S)

20 DIC 2018

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	F. Mantilla	DJ	2018-12-19	98
Revisado por:	K. Naranjo	DJ	2018/12/19	
Aprobado por:	K. Naranjo	DJ	2018/12/19	

Ejemplar 1: Secretaría de Concejo

Ejemplar 2: Secretaría General AZLD

Ejemplar 3: Archivo auxiliar numérico DJ

ADMINISTRACIÓN ZONAL
LA DELICIA

0284

MEMORANDO UGT-2018- 162
DM Quito, 12 de Diciembre del 2018

PARA: Abg. Karla Naranjo.
DIRECCION JURIDICA

DE: Arq. Andrea Criollo.
DIRECTORA DE GESTION DEL TERRITORIO

ASUNTO: Solicitud de Informe Técnico y Legal.Gdoc 2018-171510

De mi consideración:

En Atención al Oficio N° SGC-2018-3766, en el cual por pedido del Presidente de la Comisión de Uso de suelo, conforme lo establecido en el artículo 28 de la Ordenanza Metropolitana N° 003; y, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del COOTAD, solicita se remita para conocimiento de la Comisión, los informes técnico y legal respecto a la factibilidad de fraccionamiento del predio N° 675242.

Según el COOTAD y el Art. 473.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenaran 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.

Revisado el sistema catastral se determina que el predio 675242, forma parte de un proyecto declarado en Propiedad Horizontal con alícuota 1.04 %, el cual es resultado de la relación entre el área de construcción exclusiva del predio 675242 y las áreas exclusivas de todo el proyecto. Por tal razón si hubiera la necesidad de partición del predio tendría que ser a través de un proceso de modificación del proyecto arquitectónico aprobado y de modificatoria de la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Con lo dicho anteriormente se envía el expediente, a fin de que se emita en criterio legal correspondiente y se conteste directamente al peticionario.

Particular que comunico para los fines consiguientes

Atentamente,

Arq. Andrea Criollo
DIRECTORA DE GESTION DEL TERRITORIO

Elaborado por:	G .Cruz	UGT	2018-12-12	
Revisado por:	A. Riofrío	JGT	2018-12-12	

Anexo: Expediente Completo en 51 fojas.
CC.



12 DIC 2018

DIRECCIÓN JURIDICA

15/12/18
Fabio, pablo
atador
caas

**ADMINISTRACIÓN ZONAL
LA DELICIA**

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Dirección Metropolitana de Catastro

QUITO
ALCALDÍA

CÉDULA CATASTRAL INFORMATIVA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

DOC-CCI-01

DOCUMENTO INFORMATIVO # 417125

2018/12/12 09:41

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C.: 1802416378
Nombre o razón social: VELASTEGUI ARIAS RODMAN MISAEL

DATOS DEL PREDIO

Número de predio: 675242
Geo clave: 170105770086001214
Clave catastral anterior: 1441003002002001004
Alícuota declarada: 1.04
Unidad de relación % declarada: 100
Alícuota al 100%: 1.04
Denominación de la unidad: C10;C10;PAT 1;AUMENTO;PAT 2
Año de construcción: 2003
En derechos y acciones: NO
Destino económico: HABITACIONAL

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 92.52 m²
Área de construcción abierta: 29.50 m²
Área bruta total de construcción: 122.02 m²

AVALÚO CATASTRAL

Avalúo del terreno: \$ 11,516.23
Avalúo de construcciones: \$ 47,335.78
Avalúo de construcciones: \$ 250.75
Avalúo de construcciones comunales cubiertas proporcional: \$ 45.60
Avalúo de construcciones comunales abiertas proporcional a: \$ 1,609.43
Avalúo de adicionales constructivos proporcional a la: \$ 0.00
Avalúo total del bien inmueble: \$ 60,757.80

AVALÚO COMERCIAL DECLARADO

Avalúo del terreno:
Avalúo de construcción:
Avalúo total:

DATOS DEL LOTE GLOBAL

Clasificación del suelo: Suelo Urbano
Clasificación del suelo SIREC-Q: URBANO
Área según escritura: 10,546.00 m²
Área gráfica: 10,944.40 m²
Frente total: 275.19 m
Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 1,054.60 m² [SU]
Área excedente (+): 398.40 m²
Área diferencia (-): 0.00 m²
Dirección: S3 JOSE - S3-40
Zona Metropolitana: LA DELICIA
Parroquia: POMASQUI
Barrio/Sector: S.JOSE

IMPLANTACIÓN DEL LOTE



FOTOGRAFÍA DE LA FACHADA



PROPIETARIO(S)

#	Nombre	C.C./RUC	%	Principal
1	VELASTEGUI ARIAS RODMAN MISAEL	1802416378	100	SI

NOTAS

DE LA CÉDULA CATASTRAL

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

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

NOTIFICACIÓN DE AVALÚO

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 receipta 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.

NOTAS

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) 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



417125