

**COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

1. ANTECEDENTE:

1.1. Mediante escrito presentado el 22 de noviembre de 2018, a fojas, 7 del expediente, el Sr. Oswaldo Valle Yunapanta, manifiesta:

"(...) con la documentación que obra del proceso signado con el No. 17203-2017-10317, y que ingreso con el presente oficio, solicito se sirva dar cumplimiento a lo dispuesto por el señor Juez de la mencionada Unidad Judicial, esto es que se emita el Informe de Factibilidad que corresponda, lo dicho de conformidad con lo que dispone el Art. 473 del COOTAD.

Es preciso aclarar que en el mencionado proceso judicial, NO estoy solicitando la subdivisión del bien inmueble objeto de la citada causa, sino la venta o remate del mismo, afirmación que justifico conforme consta en el numeral 7.1 del acápite SEPTIMO de mi demanda."

1.2. En sesión ordinaria de 7 de enero de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por el Sr. Oswaldo Valle, indicando que para la aprobación de venta del inmueble en mención el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito no corresponde emitir el informe establecido en el artículo 473 del COOTAD.

1.3. Mediante escrito presentado el 1 de febrero de 2019, a fojas 16 del expediente, el Sr. Oswaldo Valle Yunapanta, indica que por un error involuntario ha indicado que su petición consistía en la venta o remate del bien inmueble, cuando lo correcto es, que se emita el informe de factibilidad de partición del inmueble, conforme al pedido inicial emitido por el Dr. Edwin Heredia, Juez de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, de 19 de noviembre de 2018, dentro del juicio No. 17203-2017-10317.




1.4. En sesión ordinaria de 29 de abril de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por el Dr. Edwin Heredia, Juez de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito, a fojas 1 del expediente, dentro del juicio No. 17230-2017-10317, solicita se emita el informe de factibilidad de partición del predio No. 0585588, ubicado en la parroquia Chaupicruz.

2. INFORMES TÉCNICOS:

2.1. Mediante oficio No. 0168 de 20 de febrero de 2019, a fojas 21 del expediente, el Sr. Boris Mata Reyes, Administrador Zonal Eugenio Espejo, adjunta:

- a) Memorando No. 096-DGT-GU-2019, de 11 de febrero de 2019, a fojas 19 del expediente, suscrito por el Ing. Galo Erazo Vásquez, Director de Gestión del Territorio, del cual se desprende:

“Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio informa que el predio No. 585588, es susceptible de partición, en razón de que la superficie y el frente total del terreno son superiores al lote mínimo y frente mínimo requerido por la zonificación vigente; sin embargo es necesario que previo a emitir el criterio técnico solicitado, se presenta la propuesta de subdivisión, considerando las regulaciones metropolitanas vigentes, las construcciones existentes y la compensación de la contribución especial de áreas verdes determinadas en el Artículo 79 de la Ordenanza Metropolitana 160 de 06-04-2017”

- b) Memorando No. DJ-AZEE-2019-066, de 15 de febrero de 2019, a fojas 20 del expediente, suscrito por la Ab. Martha Suarez Romero, Directora Jurídica de la Zona Norte Eugenio Espejo, del cual se desprende:

“(…) por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal favorable para la partición del predio en mención, en virtud de que la superficie total del predio es mayor a la exigida como lote y frente mínimo en el PUOS, siempre que se consideren las recomendaciones técnicas ya señaladas.”

2.2. Mediante oficio No. 0343 de 10 de abril de 2019, a fojas 31 del expediente, el Sr. Boris Mata Reyes, Administrador Zonal Eugenio Espejo, adjunta, el memorando No. DJ-AZEE-2019-0131, de 04 de abril de 2019, a fojas 30 del expediente, suscrito por el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico de la Zona Norte Eugenio Espejo (e), del cual se desprende:

“Por lo expuesto la Dirección Jurídica procede a corregir su criterio emitido mediante Oficio No. DJ-AZEE-2019-066 de 15 de febrero de 2019, en el sentido de que el predio No. 585588, se encuentra bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, debidamente individualizado como parte de las alicuotas del Conjunto denominado “Jardines del Bosque Etapa E”, y por lo tanto, el mismo no es susceptible de subdivisión.”

3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio, en referencia al expediente No. PRO-2018-03996 de 24 de abril de 2019, a fojas 32 - 33 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E), emite su criterio jurídico y en parte pertinente manifiesta:

“De la revisión del expediente, se establece que el inmueble en litigio corresponde predio No. 585588, clave catastral 12201-06-002 de la parroquia de Cochapamba de este cantón con Zonificación C1 (C203-60). De conformidad con la normativa legal citada y de los informe técnicos de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que en el presente caso, el predio No. 585588, no es susceptible, en razón de que el mismo forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal, por lo tanto no es susceptible de subdivisión.


En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial del predio No. 585588, ubicado en la, parroquia Cochapamba de este cantón, en razón de que el mismo forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal, por lo tanto no cumple con los parámetros de zonificación y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente en lo referente a frente y lote mínimos, requerimientos necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.”


4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 08 de abril de 2019, reconsidera su decisión adoptada en sesión del 7 de enero de 2019 y acoge los criterios técnico y legal; y con fundamento en los artículos 57 literales a) y x); 87 literales a) y x) y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; IV.1.70, numeral 3 del Código Municipal, resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano autorice la partición judicial del predio No. 585588, ubicado en la, parroquia Cochapamba de este cantón, en razón de que el mismo forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal, por lo tanto no cumple con los parámetros de zonificación y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente en lo referente a frente y lote mínimos, requerimientos necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

Dictamen que la Comisión pone en consideración, salvo mejor criterio.

Atentamente,


Abg. Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo


Sr. Jorge Albán

Concejal Metropolitano


Sr. Marco Ponce

Concejal Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2019-04-30	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2019-04-30	

Adjunto expediente con documentación constante en once (33) fojas
(2018-187749)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Sergio Garnica	06/05/2019		08/05/2019	
Jorge Albán				
Marco Ponce				
	Fecha		Recepción	
Entrega Alcaldía Metropolitana				



3996-18

Quito, DM 22 de noviembre de 2018

Señores
PROCURADURIA
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Ciudad.



De mi consideración:

OSWALDO GUSTAVO VALLE YUNAPANTA, en referencia al oficio N° 05121-2018-UJFMNAMS de fecha 19 de noviembre de 2018, suscrito por el Doctor César Ramiro Lovato Quimbiulco, Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito, provincia de Pichincha, ingresado al Municipio de su representación el 20 de noviembre de 2018, signado con el Trámite N° 3996-18, adjunto al presente en cinco fojas útiles y como documentos habilitantes del mencionado trámite lo siguiente:

1. Copia simple de la Demanda de Partición con fecha de ingreso el 29 de septiembre de 2017, las 15h41; y,
2. Copia simple del Certificado de Gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Quito, de fecha 11 de septiembre de 2017.

Por lo expuesto y con la documentación que obra del proceso signado con el N° 17203-2017-10317, y que ingreso con el presente oficio, solicito se sirva dar cumplimiento a lo dispuesto por el señor Juez de la mencionada Unidad Judicial, esto es que se emita el Informe de Factibilidad que corresponda, lo dicho de conformidad con lo que dispone el Art. 473 del COOTAD.

Es preciso aclarar que en el mencionado proceso judicial, NO estoy solicitando la subdivisión del bien inmueble objeto de la citada causa, sino la venta o remate del mismo, afirmación que justifico conforme consta en el numeral 7.1 del acápite SEPTIMO de mi demanda. }

En espera de su gentil atención, suscribo conjuntamente con mi Abogado Defensor de la causa antes indicada.

Oswaldo G. Valle Yunapanta
C.c. 180242210-3

Atentamente,

Dr. Wilson Núñez Suárez
Abogado Mat. 18-2004-27 C.N.J.T.

Fecha: **01 FEB 2019** Hora: **15:20**

Nº. HOJAS: **005**

Recibido por: *[Firma]*

Quito, DM 01 de febrero de 2019

Abogado
Sergio Garnica Ortiz
PRESIDENTE DE LA COMISION DE USO DE SUELO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Ciudad.

De mi consideración:

OSWALDO GUSTAVO VALLE YUNAPANTA, en referencia al Expediente N° 2018-187749, Proceso Judicial de Partición signado con el N° 17203-2017-10317, me permito manifestar lo siguiente:

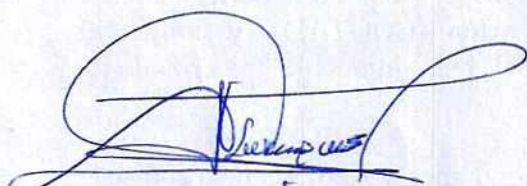
- 1.- Mediante oficio N° 05121-2018-UJFMNAMS, de fecha 19 de noviembre de 2018, suscrito por el Dr. César Ramiro Lovato Quimbiulco, Secretario de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre, dirigido al Municipio Metropolitano de la ciudad de Quito, en su parte pertinente dice: "... Oficiese al Municipio Metropolitano de la ciudad de Quito, a fin de que, en el término de cinco días, y de cumplimiento con lo previsto en el Art. 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), y emitan el informe de factibilidad que corresponda, respecto del bien inmueble materia de la partición".
- 2.- El señor Juez de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, dictó la providencia de fecha 17 de diciembre de 2018, las 14h18, y en su parte pertinente indica: "... 2.3) Las partes procesales den fiel cumplimiento al procedimiento señalado por el procurador metropolitano, y presenten la autorización municipal de fraccionamiento del inmueble, a fin de continuar con la sustanciación de la causa".
- 3.- El referido Juez en providencia dictada en fecha 29 de enero de 2019, las 11h43, la misma que me permito adjuntar para su conocimiento en fotocopia simple, en su parte pertinente manifiesta: "(6)..... es necesario informe del respectivo concejo, en el cual se indique si el bien inmueble es susceptible o no de partición..."
- 4.- A través del informe N° IC-2019-13 de fecha 18 de enero de 2019, emitido por la Comisión de Uso de Suelo por Ud. presidida, que en su parte pertinente dice: 4.1.- "... Mediante escrito presentado el 22 de noviembre de 2018, a fojas 7 del expediente el señor Oswaldo Valle Yunapanta manifiesta: Es preciso aclarar que en el mencionado proceso judicial, NO estoy solicitando la subdivisión del bien inmueble objeto de la citada causa, sino la venta o remate del mismo, afirmación que justifico conforme consta en el numeral 7.1 del acápite SEPTIMO de mi demanda"; 4.2.- "... (3) DICTAMEN DE LA COMISION: a fin de que el Concejo Metropolitano dé contestación a la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre de este Distrito indicando que en procesos judiciales en los que la pretensión jurídica no

implique subdivisión o fraccionamiento de inmuebles, como sucede en el presente caso, en el cual lo que se demanda es la venta y remate de una casa de propiedad particular que se encuentra en propiedad horizontal, por lo tanto, no corresponde al Concejo Metropolitano emitir el informe establecido en el artículo 473 del COOTAD”.

5.- En escrito que hago referencia en el sub-numeral 4.1. del acápite 4 del presente oficio, por un error involuntario manifesté que “.....NO estoy solicitando la subdivisión del bien inmueble objeto de la citada causa, sino la venta o remate del mismo, afirmación que justifico conforme consta en el numeral 7.1 del acápite SEPTIMO de mi demanda”.

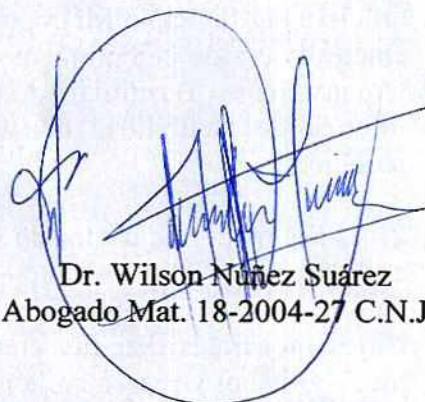
Por todo lo expuesto, y con el afán de enmendar mi pedido y no inducir a error a los funcionarios del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, SOLICITO que en cumplimiento a lo dispuesto por el señor Juez en providencias de fechas 17 de diciembre de 2018 y 29 de enero de 2019 antes indicadas, la comisión de su representación emita un nuevo informe en el cual se indique si el bien inmueble es susceptible o no de partición, a efecto de que el Concejo Metropolitano tome la resolución que corresponda para los fines del Art. 473 del COOTAD.

En espera de su gentil atención, suscribo conjuntamente con mi Abogado Defensor de la causa antes indicada.



Oswaldo G. Valle Yunapanta
C.c. 180242210-3

Atentamente,



Dr. Wilson Nuñez Suárez
Abogado Mat. 18-2004-27 C.N.J.T.

CASILLERO N. 1079

UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL CANTON QUITO DE LA
PROVINCIA DE PICHINCHA

Quito, 19 de noviembre del 2018
Of. 05121-2018-UJFMNAMS

Señores

MUNICIPIO METROPOLITANO DE LA CIUDAD DE QUITO
Presente.-

Dentro del Juicio signado con el N. 17203 – 2017 - 10317, se ha dispuesto lo siguiente:

UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA MUJER NIÑEZ Y ADOLESCENCIA CON SEDE EN LA PARROQUIA MARISCAL SUCRE DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PROVINCIA DE PICHINCHA.- Quito, jueves 15 de noviembre del 2018, las 10h53, VISTOS: Agréguese a los autos el escrito que antecede, presentado por JUAN ALBERTO LOPEZ MERIZALDE, de fecha 12 de abril del 2017, atendiendo el mismo se dispone: 1) Oficiese al **Municipio Metropolitano de la ciudad de Quito**, a fin de que, en el término de cinco días, y de cumplimiento con lo previsto en el artículo 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización -COTAD- y emitan el informe de factibilidad que corresponda respecto del bien inmuebles materia de la partición, casa numero cincuenta y siete-e, Condominios "Jardines del Bosque", etapa E, inmueble ubicado en la Parroquia Chaupicruz, predio número 0585588, clave catastral 0000000000, a nombre del señor VALLE YUNAPANTA OSWALDO GUSTAVO; 2) En relación al petitorio del numeral 3 del escrito que se provee, su contenido será tomado en cuenta el momento procesal oportuno.- Notifíquese.-F) Dr. Edwin Heredia, Juez

Lo que comunico a usted para los fines de ley

DR. CESAR RAMIRO LOVATO QUIMBIULCO
SECRETARIO DE LA UNIDAD JUDICIAL



OFICIO No. **0168**
D.M. **20 FEB. 2019**

Mano de la Señora
Mano de la Señora
Mano de la Señora

Señor Abogado
Renato Delgado Merchán.
SECRETARIO GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

ASUNTO: Entrega de Informes Técnico y Legal sobre factibilidad de partición del predio No. 585588.

De mi consideración:

En atención al Oficio No. SGC-2019-0429, de 06 de febrero del 2019, a través del cual se solicita a esta Administración Zonal Eugenio Espejo los informes técnico y legal respecto de la partición del predio No. 585588, dentro del juicio voluntario No. 17203-2017-10317, 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 de su competencia la emisión del informe señalado, adjunto al presente sirvase encontrar los Memorandos: **1)** No. 096-DGT-GU-2019, de 11 de febrero del 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, y; **2)** No. DJ-AZEE-2019-066, de 15 de febrero del 2019, 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

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

Revisado por: Ab. Martha Suárez Romero. Mg. *MSR*
Elaborado por: María Cristina Proaño. *CP*

Ticket No. 2018-187749

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: **22 FEB 2019** Hora: **10:28**

Nº. HOJAS: *ocho*
Recibido por: *[Firma]*

MEMORANDO

MEMORANDO No. 096 -DGT-GU-2019
DM Quito, 11 de febrero del 2019

PARA: Abg. Martha Suarez Romero
DIRECTORA JURIDICA ADMINISTRACION AZEE.

DE: Ing. Galo Erazo Vásquez.
DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO AZEE.

ASUNTO: Solicitud de informe técnico respecto a la factibilidad de partición del predio No. 585588

REF. GDOC #: 2018-187749

Con Oficio N° SGC-2019-0429 el Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, solicita: "...en un plazo de 5 días, remita para conocimiento de la Comisión, sus informes técnico y legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 585588, conforme lo solicitado por el Sr. Oswaldo Valle Yunapanta, dentro del juicio N° 17203-2017-10317...".

ANALISIS:

A pesar de que no se adjunta una propuesta de "partición" sobre la que deba emitirse informe técnico alguno, revisada la documentación adjunta, se determina que el predio N° 585588, con clave catastral 12201-06-002, se encuentra registrado a nombre de la Sr. **VALLE YUNAPANTA OSWALDO GUSTAVO**, con área de escritura de 10300.00 m2 y área gráfica de 11153.15 m2.

Según IRM-CONSULTA, las regulaciones que rigen para este predio de acuerdo a la zonificación asignada C1 (C203-60), son las siguientes:

REGULACIONES		
ZONIFICACIÓN Zona: C1 (C203-60) Lote mínimo: 200 m2 Frente mínimo: 10 m COS total: 180 % COS en planta baja: 60 % Forma de ocupación del suelo: (C) Continua con retiro frontal Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2	PISOS Altura: 12 m Número de pisos: 3	RETIROS Frontal: 5 m Lateral: 0 m Posterior: 3 m Entre bloques: 6 m
		Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano Factibilidad de servicios básicos: SI

CONCLUSIÓN:

Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio informa que el predio No. 585588, **es susceptible de partición**, en razón de que la superficie y el frente total del terreno son superiores al lote mínimo y frente mínimo requerido por la zonificación

13 FEB 2019
CWS 19
-6-

vigente; sin embargo, es necesario que previo a emitir el criterio técnico solicitado, se presente la propuesta de subdivisión, considerando las regulaciones metropolitanas vigentes, las construcciones existentes y la compensación de la contribución especial de áreas verdes determinadas en el Artículo 79 de la Ordenanza Metropolitana 160 de 06-04-2017. (Las negrillas me corresponden)

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

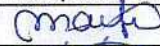

Atentamente,



Ing. Galo Erazo Vasquez.

DIRECTOR DE GESTIÓN DEL TERRITORIO

Adjunto: Documentación ingresada (5 hojas útiles)

	NOMBRE	FECHA	FIRMA/SUMILLA
REVISADO:	Arq. Ma. Fernanda Duque - Responsable de la Unidad de Gestión Urbana (E)	11-02-2019	
ELABORADO:	Arq. Jenny Torres - Técnico de Gestión Urbana	11-02-2019	

MEMORANDO No. DJ-AZEE-2019-066

PARA: Boris Mata Reyes
ADMINISTRADOR ZONA EUGENIO ESPEJO

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

ASUNTO: INFORME LEGAL – JUICIO DE PARTICIÓN No. 17203-2017-10317.

FECHA: 15 de febrero de 2019.

En atención al Oficio No. SGC-2019-0429, de 06 de febrero del 2019, suscrito por el Ab. Diego Cevallos Salgado, Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, a través del cual solicita a esta Administración Zonal, se remitan los informes técnico y legal respecto de la factibilidad de partición dentro del juicio No. 17203-2017-10317, emito el siguiente Informe Legal:

ANTECEDENTES:

- 1.- Escrito ingresado por el Sr. Oswaldo Gustavo Valle Yunapanta, mediante Ticket No. 2018-187749, de 11 de diciembre del 2018, a través del cual solicita se emita el informe respectivo de partición dentro del juicio voluntario No. 17203-2017-10317.
- 2.- Memorando No. 096-DGT-GU-2019, de 11 de febrero del 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del cual emite su informe y señala que el predio No. 585588, es susceptible de partición, previa propuesta de subdivisión en razón de que la superficie del terreno en escrituras es de 10300.00 m², y por lo tanto superior 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. C1 (C203-60), respecto de la habilitación del suelo, señala como Lote Mínimo un total de 200m², con un Frente Mínimo de 10m.

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. 096-DGT-GU-2019, de 11 de febrero del 2019, determina que el área del predio No. 585588, según escrituras es de 10300.00 m², y que de conformidad con lo señalado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para la Zona No. C1 (C203-60), se establece como Lote Mínimo un total de 200m², con un Frente Mínimo de 10m, razón por la cual el referido predio es susceptible de partición, siempre que previamente se presente la propuesta de subdivisión considerando las regulaciones metropolitanas vigentes, las construcciones existentes y la compensación de la contribución especial de áreas verdes determinadas en el artículo 2 de la Ordenanza Metropolitana 160 de 06 de abril de 2017, en donde se reforma el artículo innumerado 79 de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 172 y 0432, y; por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal favorable para la partición del predio en mención, en virtud de que la superficie total del predio es mayor a la exigida como lote y frente mínimo en el PUOS, **siempre que se consideren las recomendaciones técnicas ya señaladas.**

Atentamente,


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

Elaborado por: Ab. María Cristina Proaño 
Ticket No. 2018-187749

3996-18

OFICIO No. **0343**
D.M. **10 ABR 2019**

Señor Doctor
Edison Yepez Vinueza.
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)
Presente.-

ASUNTO: Entrega de Informes Técnico y Legal sobre factibilidad de partición del predio No. 585588.

De mi consideración:

En atención al Oficio No. EXPEDIENTE PRO No. 2018-03996, de 21 de marzo del 2019, a través del cual se solicita a esta Administración Zonal Eugenio Espejo los informes técnico y legal respecto de la partición del predio No. 585588, manifiesto:

Adjunto al presente sirvase encontrar los Memorandos: 1) No. 184-DGT-GU-2019, de 27 de marzo del 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, y; 2) No. DJ-AZEE-2019-0131, de 04 de abril del 2019, suscrito por el Dr. Rolando Ruiz Merino, Director Jurídico (e), técnico y legal respectivamente, para los fines pertinentes.

Atentamente,



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

Revisado por: Dr. Rolando Ruiz Merino.
Elaborado por: Ab. María Cristina Proaño

Ticket No. 2018-187749
2019-038845



MEMORANDO No. DJ-AZEE-2019-0131

PARA: Boris Mata Reyes
ADMINISTRADOR ZONA EUGENIO ESPEJO

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

ASUNTO: INFORME LEGAL – JUICIO DE PARTICIÓN No. 17203-2017-10317.

FECHA: 04 de abril de 2019.

En atención al Oficio No. EXPEDIENTE PRO No. 2018-03996, de 21 de marzo del 2019, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (e), 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. 585588, que forma parte de una alícuota bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, emito el siguiente Informe Legal:

ANTECEDENTES:

- 1.- Escrito ingresado por el Sr. Oswaldo Gustavo Valle Yunapanta, mediante Ticket No. 2018-187749, de 11 de diciembre del 2018, a través del cual solicita se emita el informe respectivo de partición dentro del juicio voluntario No. 17203-2017-10317.
- 2.- Memorando No. 096-DGT-GU-2019, de 11 de febrero del 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del cual emite su informe y señala que el predio No. 585588, es susceptible de partición, previa propuesta de subdivisión en razón de que la superficie del terreno en escrituras es de 10300.00 m², y por lo tanto superior al lote mínimo requerido por la zonificación vigente.
- 3.- Oficio No. EXPEDIENTE PRO No. 2018-03996, de 21 de marzo del 2019, suscrito por el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (e), 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. 585588, considerando que el mismo forma parte de una alícuota bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.
- 4.- Memorando No. 184-DGT-GU-2019, de 27 de marzo del 2019, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, a través del cual emite su informe y señala que el predio No. 585588, forma parte de las alícuotas del Conjunto denominado "Jardines del Bosque Etapa E", y por lo tanto se encuentra bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, debidamente individualizado y por ende no es susceptible de subdivisión.

**ADMINISTRACIÓN ZONAL
EUGENIO ESPEJO**

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. C1 (C203-60), respecto de la habilitación del suelo, señala como Lote Mínimo un total de 200m², con un Frente Mínimo de 10m.

CRITERIO JURÍDICO:

Por los antecedentes expuestos y con fundamento en la norma legal aplicable citada, esta Dirección Jurídica luego de verificar las observaciones realizadas por el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (e), en el Oficio No. EXPEDIENTE PRO No. 2018-03996, de 21 de marzo del 2019, y las correcciones técnicas suscritas por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio - AZEE, a través del Memorando No. 184-DGT-GU-2019, de 27 de marzo del 2019, en las cuales se determina que el predio No. 585588, se encuentra bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y forma parte de las alicuotas del Conjunto denominado "Jardines del Bosque Etapa E", razón por la cual el mismo no es susceptible de subdivisión.

Por lo expuesto la Dirección Jurídica procede a corregir su criterio emitido mediante Oficio No. DJ-AZEE-2019-066, de 15 de febrero de 2019, en el sentido de que el predio No. 585588, se encuentra bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, debidamente individualizado como parte de las alicuotas del Conjunto denominado "Jardines del Bosque Etapa E", y por lo tanto, el mismo no es susceptible de subdivisión.

Atentamente,


Dr. Rolando Ruiz Merino.

DIRECTOR JURÍDICO ZONA NORTE EUGENIO ESPEJO (e)

Elaborado por: Ab. María Cristina Proaño. 

Ticket No. 2018-187749

2019-038845

2018-187749.1

*Revisión
Suena
25/04/2019*



EXPEDIENTE PRO 2018-03996
GDOC: 2018-187749
DM QUITO, 24 ABR 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.5 de 8 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-2019-0682 de 26 de febrero de 2019, por disposición del conejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita informe legal respecto del pedido formulado por el señor Oswaldo Valle Yunapanta, sobre la factibilidad de partición del predio 585588 dentro del juicio de partición 17203-2017-10317.

INFORMES:

Mediante oficio No. D.M. 0343, de 10 de abril del 2019, el señor Boris Mata Reyes, Administrador Zonal Eugenio Espejo, remite a esta Procuraduría Metropolitana, los informes técnico y legal sobre la factibilidad de partición del predio 585588.

Según Memorando No.DJ-AZEE-2019-0131, de 4 de abril de 2019, el Doctor Rolando Ruíz Merino, Director Jurídico de la Administración Zonal Eugenio Espejo (e), emite su informe legal en relación a la petición de VALLE YUNAPANTA OSWALDO GUSTAVO, en el que indica:

"...A través del Memorando No. 184-DGT-GU-2019, de 27 de marzo del 2019, en las cuales se determina que el predio No. 585588, se encuentra bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y forma parte de las alícuotas del Conjunto denominado "Jardines del Bosque Etapa E", razón por la cual el mismo no es susceptible de división."

FECHA: 25 ABR 2019 HORA: 09:45
Nº HOJA: 20
Recibido por: ALEX P.

33
20



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

Por lo expuesto la Dirección Jurídica procede a corregir su criterio emitido mediante Oficio No. DJ-AZEE-2019-066, de 15 de febrero de 2019, en el sentido de que el predio 585588, se encuentra bajo el Régimen de Propiedad horizontal, debidamente individualizado como parte de las alícuotas del Conjunto denominado "Jardines del Bosque Etapa E", y por lo tanto, el mismo no es susceptible de división"

Mediante Memorando No. 184-DGT-GU-2019 de 27 de marzo del 2019, el Ing. Galo Erazo Vásquez, Director de Gestión de Territorio, de la Administración Zonal Eugenio Espejo remite el informe técnico, que tiene relación al oficio No.SGC-2019-0682 suscrito por el Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, en el que concluye lo siguiente:

*"...A pesar de que no se adjunta una propuesta de "partición" sobre la que deba emitirse informe técnico alguno, revisada la documentación adjunta y verificado en el Sistema Informático se determina que el predio No. 585588, con clave catastral 12201-06-002, se encuentra registrado a nombre del Sr. **VALLE YUNAPANTA OSWALDO GUSTAVO**, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y forman parte de las alícuotas del Conjunto denominado "JARDINES DEL BOSQUE ETAPA E", con un área de escritura de 10300,00 m² y área gráfica de 11153,15 m².*

CONCLUSIÓN:

*"Con estos antecedentes, La Dirección de Gestión de Territorio emite informe Técnico Desfavorable para la factibilidad de partición del predio de propiedad del señor VALLE YUNAPANTA OSWALDO GUSTAVO, en razón de que forman parte de una Propiedad Horizontal y se encuentra debidamente individualizado, por lo tanto **NO es Susceptible de Subdivisión**".*

*En el presente informe **rectifica** el informe técnico contenido en el memorando No. 096-DGT-GU-2019 de fecha 11 de febrero del 2019, en el que por error involuntario no se considero que dicho predio, se encuentra registrado bajo el Régimen de Propiedad Horizontal...."*

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. *fu*

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...”

1.1. 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 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 en litigio corresponde predio No. 585588, clave catastral 12201-06-002 de la parroquia de Cochapamba de este cantón con Zonificación C1 (C203-60). De conformidad con la normativa legal citada y de los informes técnicos de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que en el presente caso, el predio No. 585588, no es susceptible de partición, en razón de que el mismo forma parte



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

integrante de una declaratoria de propiedad horizontal, por lo tanto no es susceptibles de subdivisión.

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial del predio No. 585588, ubicado en la, parroquia de Cochapamba de este cantón, en razón de que el mismo forma parte integrante de una declaratoria de propiedad horizontal, por lo tanto no cumple con los parámetros de zonificación y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente en lo referente a frente y lote mínimos, requerimientos necesarios para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará, al señor Oswaldo Gustavo Valle Yunapanta.

Atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinueza

SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente completo

(20 Fojas)

ACCION	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Patricia Espinosa	PRO	16-04-2019	<i>PSY</i>
Revisión:	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación:	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaria General del Concejo

Ejemplar 2: Archivo de Procuraduria

Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo