

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

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

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

1. ANTECEDENTES:

En sesión ordinaria de 12 de noviembre de 2018, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por el Abg. Juan Pablo Lojano Lojano, Secretario de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, a fojas 3 del expediente, mediante el cual indica que en el juicio No. 17203-2016-03340, se ha dispuesto que se remita un informe sobre la factibilidad de partición del inmueble No. 118548.

2. INFORME TÉCNICO:

Mediante oficio No. AZEA-DJ-2018-4909 de 12 de octubre de 2018, a fojas 13 del expediente, el Sr. Edwin Ramiro Bosmediano Contero, Administrador Zonal Eloy Alfaro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, manifiesta:

*"Mediante Memorando No. AZEA-UGU-2018-181, de 24 de septiembre del 2018, el Arq. Dino Cruz, Jefe de Gestión Urbana, remite el Informe No. GU-ITV-2018- 012-DP, donde concluye: "(...) con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MÍNIMAS**, mismo que el predio No. 118548 es un lote pequeño de 82.00m² y cuya área mínima es de 200m², (...)" (Sic).*

Mediante Informe Legal No. 310-DJ-2018, de 2 de octubre del 2018, suscrito por la Abg. Johanna Espinosa, Directora Jurídica, se emite Informe Legal Desfavorable, para la partición Judicial y extrajudicial del inmueble signado con el predio No. 118548."

3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2018-00610 de 31 de octubre de 2018, a fojas 16 – 17 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 al predio No. 118548 ubicado en la parroquia Solanda del Distrito Metropolitano de Quito, con Zonificación D3 (D203-80). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m2, con un frente mínimo de 10 m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio en litigio tiene una superficie de 82.00 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. 118548, ubicado en la parroquia Solanda, por cuanto no cumple con los parámetros de zonificación, y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente, en lo referente al lote y frente mínimo, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales 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 12 de noviembre de 2018, acoge los criterios técnico y legal, con fundamento en los artículos 57 literal x), 326, 424, 472 y 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el numeral 4 del artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada mediante Ordenanza Metropolitana No. 432 y No. 160; emite **DICTAMEN DESFAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano autorice la partición del inmueble No. 118548, ubicado en la parroquia Solanda.

Dictamen que la Comisión pone a su consideración y la del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,


Abg. Sergio Garnica Ortiz

**Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo**


Sr. Jorge Albán

Concejel Metropolitano


Sra. Silvia Díaz

Concejala Metropolitana

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2018-11-21	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2018-11-21	

Adjunto expediente con documentación constante en diecisiete (17) fojas (2018-075618)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito					
Registro Entrega Expedientes					
Concejal	Fecha entrega			Fecha devolución	
Sergio Garnica	04	12	2016		
Jorge Albán					
Silvia Diaz					
Entrega Alcaldía Metropolitana					

P

7

Fecha: 16 OCT 2018 Hora 15:05
EN HORAS - DCCS
Recibido por: [Firma]

OFICIO No. AZEA-DJ- **20184909**

[Firma]

DM. Quito, 12 OCT 2018

Ticket GDOC No. 2018-075618 ✓

Abogado
Diego Cevallos Salgado
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Venezuela y Chile, Palacio Municipal
Presente.-

Asunto: Informe de Partición
Ref. Memo AZEA-UGU-2018-0181

De mi consideración:

En atención a la comunicación (expediente PRO-2018-00610), de 13 de septiembre del 2018, ingresado con Registro No. 2018-075618, mediante la cual dentro del juicio Especial No. 17203-2016-03340, solicita el Informe de factibilidad de partición del bien inmueble con predio No. 118548; al respecto manifiesto:

El artículo 473 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD dispone: "(...) *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 (...)*".

Mediante Memorando No. AZEA-UGU-2018-181, de 24 de septiembre del 2018, el Arq. Dino Cruz, Jefe de Gestión Urbana, remite el Informe No. GU-ITV-2018-012-DP, donde concluye: "(...) *con lo expuesto se desprende que el predio en mención, no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MINIMAS, mismo que el predio No. 118548 es un lote pequeño de 82.00m2 y cuya área mínima es de 200m2, (...)*". (Sic).

Mediante Informe Legal No. 310-DJ-2018, de 2 de octubre del 2018, suscrito por la Abg. Johanna Espinosa, Directora Jurídica, se emite Informe Legal Desfavorable, para la partición Judicial y extrajudicial del inmueble signado con el predio No. 118548.

Por lo expuesto, remito en 11 fojas útiles, los Informes Técnico y Legal de Fraccionamiento del inmueble de propiedad de los señores **BURBANO GARCÍA**

**ADMINISTRACIÓN ZONAL
ELOY ALFARO**

JORGE ARTURO y CRUZ AGUILAR ELENA, signado con el número de Predio 118548, ubicado en la parroquia Solanda, Sector 3, cantón Quito, para que se realice una respuesta al peticionario.

Atentamente

Edwin Ramirez Bosmediano Contero
ADMINISTRADOR ZONA ELOY ALFARO
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Adjunto:

Expediente Registro 2018-075618 / 11 fojas

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Abg. Oscar Jumbo	DJ	20181002	
Revisión:	Abg. Johanna Espinosa	DJ	20181002	

Ejemplar 1: Concejo Metropolitano
Ejemplar 2: AZEA Archivo Numérico SG
Ejemplar 3: AZEA Archivo Alfabético SG
Ejemplar 4 : AZEA Expediente DJ

Fecha: 05 NOV 2018 Hora 9:46

Nº. HOJAS - 17h -

Recibido por: [Firma]

Comisión de
Uso de Suelo

05/11/2018



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO-2018-00610
GDOC. 2018-075618 ✓
DM QUITO,

31 OCT 2018

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:

SOLICITUD:

La Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, mediante Oficio No. SGC-2018-3383 de 19 de octubre de 2018, por disposición del concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita remita para conocimiento de la Comisión, informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 118548, dentro del juicio No. 17203-2016-03340.

La Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, mediante Oficio No. 1220-2018-UJFMNA-DPGC de 27 de agosto de 2018, remitido por la Alcaldía Metropolitana el 31 de agosto de 2018, pone en conocimiento la providencia emitida el martes 21 de agosto de 2018, la que en su parte pertinente dispone: "... conforme obra en providencia de fecha 2 de mayo de 2018, remitan la contestación del oficio direccionado al Concejo Municipal o Distrital conforme lo prescribe el Art 473 del COOTAD, a fin de que se pronuncie e informe a esta Unidad si puede o no fraccionar el bien inmueble de litigio..."

INFORMES TÉCNICOS:

El señor Edwin Ramiro Bosmediano Contero, Administrador Zonal Eloy Alfaro, mediante Oficio No. AZEA-DJ-20184909 del 12 de octubre del 2018, en atención al Oficio de Procuraduría No. 2018-00610 de 13 de septiembre de 2018, remite el informe Técnico No. GU-ITV-2018-012-DP de fraccionamiento del inmueble de propiedad de los señores Burbano García Jorge Arturo y Cruz Aguilar Elena, signado con el predio 118548, ubicado en la parroquia Solanda, el mismo que manifiesta: "Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las **ÁREAS MINIMAS**, mismo que el predio No. 118548 es un lote pequeño de 82.00m2 y cuya área mínima es de 200m2..." [Firma]

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 Ordenanza No. 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo ... (70), No. 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 desean 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."

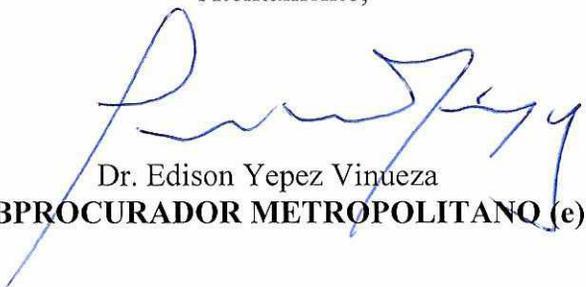
ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble en litigio corresponde al predio No. 118548 ubicado en la parroquia Solanda del Distrito Metropolitano de Quito, con Zonificación D3 (D203-80). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m², con un frente mínimo de 10 m, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio en litigio tiene una superficie de 82.00 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. 118548, ubicado en la parroquia Solanda, por cuanto no cumple con los parámetros de zonificación, y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente, en lo referente al 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 a la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

Adjunto Expediente. *(15 Fojas)*

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Patricio Guerrero	PRO	22-10-2018	<i>(inicial)</i>
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