

**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 19 de noviembre de 2018, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por el Abg. Jhonny Fernando Benavides Borja, a fojas 5 del expediente, solicita que se emita el informe de factibilidad de fraccionamiento del terreno con predio No. 356888 de propiedad de la Sra. Dolores Marilu Estrada.

2. INFORME TÉCNICO:

Mediante oficio No. AZEA-DJ-2018-4982 de 18 de octubre de 2018, a fojas 15 del expediente, el Sr. Edwin Ramiro Bosmediano Contero, Administrador Zonal Eloy Alfaro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, manifiesta:

"Oficio suscrito por el Subprocurador Metropolitano de Patrocinio, de la Procuraduría Metropolitana, expediente No. 02025-2015, Dr. Marco Proaño Durán, quien en su parte pertinente indica: "la autorización sobre particiones judiciales o extrajudiciales es de competencia exclusiva del órgano legislativo, esto es el Concejo Metropolitano de Quito".

Dentro del juicio No. 17204201700982, adjunto encontrará el informe legal de no factibilidad del fraccionamiento del predio No. 356888, de propiedad de DOLORES MARILU ESTRADA, emitido por la Dirección Jurídica y el informe técnico emitido por la Unidad de Gestión Urbana."

3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2018-03140 de 03 de noviembre de 2018, a fojas 18 - 19 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 materia del juicio se refiere al predio No. 356888, ubicado en la parroquia La Argelia, Barrio Lucha de los Pobres, con Zonificación D3 (D203-80). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el



sector es de 200 m2, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 169,98m2.

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. 356888, ubicado en la parroquia La Argelia, Barrio Lucha de los Pobres, 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 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 19 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. 356888, ubicado en la parroquia La Argelia, Barrio Lucha de los Pobres.

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

Atentamente,

Sergio Garnica
Abg. Sergio Garnica Ortiz

Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo

Jorge Albán
Sr. Jorge Albán

Concejal Metropolitano

Marco Ponce
Sr. Marco Ponce

Concejal Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2018-11-22	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2018-11-22	<i>P</i>

Adjunto expediente con documentación constante en diecisiete (17) fojas (2018-132336)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito		
Registro Entrega Expedientes		
Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución
Sergio Garnica	<i>04/12/2018</i>	
Jorge Albán		
Marco Ponce		<i>10/12/18</i>
	Fecha	Recepción
Entrega Alcaldía Metropolitana		

Coguin
Dr. Espino
18/10/2018



OFICIO No. AZEA-DJ-2018 No. **20184982**

DM. Quito, **18 OCT 2018**

Ticket. GDOC No. 2018- 132336 ✓

Abogado
 Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.
 Presente.

Asunto: Informe Legal Juicio No. 17204201700982

De mi consideración:

En atención a la solicitud ingresada por el interesado Abogado JHONNY FERNANDO BENAVIDES BORJA con trámite número 2018-132336 en el que solicita "se lleve a cabo un informe conforme lo establece el art. 473 del COOTAD", a usted digo:

ANTECEDENTE:

Oficio suscrito por el Subprocurador Metropolitano de Patrocinio, de la Procuraduría Metropolitana, expediente No. 02025-2015, Dr. Marco Proaño Durán, quien en su parte pertinente indica: "la autorización sobre particiones judiciales o extrajudiciales es de competencia exclusiva del órgano legislativo, esto es el Concejo Metropolitano de Quito".

Dentro del juicio No. 17204201700982, adjunto encontrará el informe legal de no factibilidad del fraccionamiento del predio No. 356888, de propiedad de DOLORES MARILU ESTRADA, emitido por la Dirección Jurídica y el informe técnico emitido por la Unidad de Gestión Urbana.

Particular que le comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Edwin Bosmediano



EDWIN BOSMEDIANO CONTRERO
 ADMINISTRADOR ZONA ELOY ALFARO
 Adjunto:

13 fojas que han sido ingresadas en la Administración Eloy Alfaro.

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: **18 OCT 2018** Hora **15:05**

Nº. HOJAS **-QUINCE**
 Recibido por: *[Signature]*

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Dra. P.Pombosa	DJ	201809-28	<i>[Signature]</i>
Revisión:	Ab. J.Espinosa	DJ	201809-28	

- Ejemplar 1: Concejo Metropolitano
- Ejemplar 2: AZEA Archivo Numérico SG
- Ejemplar 3: AZEA Archivo Alfabético SG
- Ejemplar 4: Archivo Dirección Jurídica

Fecha: **09 NOV 2018** Hora **11:00**

Nº. HOJAS **24h**

Recibido por: 

*Comisión de
Uso de Suelo*
03/11/2018



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO-2018-03140
GDOC. 2018-132336 ✓
DM QUITO,

03 NOV 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 informe legal:

I. ANTECEDENTES:

1. La Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, mediante providencia de 9 de agosto de 2018, dispone: "...Previo a atender la audiencia solicitada se requiere al compareciente presente en el término de 8 días los informes respectivos de los Municipios conforme el artículo 473 del COOTAD...".
2. Mediante escrito S/N de 30 de agosto de 2018, el Ab. Jhonny Fernando Benavides Borja, solicita al señor Administrador de la Zona Eloy Alfaro, en relación al juicio No. 17204-2017-00982, juicio de partición de los bienes de la sociedad de los señores Dolores Marilu Estrada y Eugenio Leopoldo Paccha Fernández, se emita el informe de conformidad a lo establecido en el Art. 473 del COOTAD.
3. La Secretaría General del Concejo Metropolitano, mediante oficio No. SGC-2018-3396 de 22 de octubre de 2018, por disposición del concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, solicita remita el informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 356888, dentro del juicio No. 17204-2017-00982.

II. INFORME TÉCNICO:

1. Mediante Oficio No. AZEA-DJ-2018-4982 de 18 de octubre de 2018, el señor Edwin Bosmediano Contero, Administrador Zonal Eloy Alfaro, remite a Secretaria 

General del Concejo Metropolitano de Quito, los informes Técnico y Legal de fraccionamiento del inmueble de propiedad de la señora DOLORES MARILU ESTRADA, los mismos que detallo a continuación:

- 1.1. Mediante memorando No. AZEA-UGU-2018-179 de 20 de septiembre de 2018, el arquitecto Dino Cruz, Jefe de Gestión Urbana, emite su informe técnico en atención al pedido del abogado Jhonny Fernando Benavides Borja, en el que manifiesta lo siguiente: *“Al respecto debo informar que según el Informe de Regulación Metropolitana No. 675502 del predio 356888, que consta catastrado a nombre de la Sra. ESTRADA DOLORES MARILU con cédula de identidad No. 1102268081, tiene un área de terreno gráfica de 169,98 m² y un frente de 8,42 m; de acuerdo a las regulaciones del IRM, para poder fraccionar el lote, este debe ser de mínimo de 200,00 m² y con un frente mínimo de 10.00 m. En el presente caso NO es factible la subdivisión del predio”*.
- 1.2. Con Informe Legal No. 307-DJ-2018, la abogada Johanna Espinosa, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, emite su informe legal en relación a la petición del Abogado Jhonny Fernando Benavides Borja, en él informa lo siguiente: *“Siendo el informe técnico de factibilidad de partición desfavorable, y al amparo de lo que dispone el Art. 473 del COOTAD, esta Dirección Jurídica emite criterio desfavorable por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento del predio No. 356888”*.

III. BASE LEGAL:

3.1. 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...**”* (Las negritas son de mi autoría)

3.2. 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...”

3.3. 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**”*.

3.4. 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



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

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. ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble materia del juicio se refiere al predio No. 356888, ubicado en la parroquia La Argelia, Barrio Lucha de los Pobres, con Zonificación D3 (D203-80). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 200 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 169,98m².

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. 356888, ubicado en la parroquia La Argelia, Barrio Lucha de los Pobres, 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 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 Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito y a la administrada señora *ESTRADA DOLORES MARILU*.

Atentamente,


Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente. (17 Fojas)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Alin Acevedo	PRO	29-10-2018	<i>de</i>
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		<i>e</i>
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo
Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría
Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo