

**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 extraordinaria de 8 de noviembre de 2018, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por la señora Susan Mirsky Erdstein, de 03 de agosto de 2018, a fojas 14 de expediente, mediante el cual indica que es parte procesal en el juicio de partición judicial No. 17324-2009-1067, por lo que solicita informe de favorabilidad de partición del inmueble con predial No. 61087, ubicado en la calle San Ignacio E11-181 y Orellana, parroquia Benalcázar.

2. INFORME TÉCNICO:

Mediante oficio No. 541-DGT-GU-2017, de 15 de agosto de 2018, a fojas 22-23 del expediente, el Sr. Boris Mata Reyes, Administrador Zonal Eugenio Espejo, informa:

*“Con estos antecedentes, verificando la zonificación del sector: **NO es factible realizar el fraccionamiento del predio** antes mencionado, conforme el lote mínimo establecido en la Regulación Metropolitana Vigente”*

3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2018-03160 de 19 de octubre de 2018, a fojas 26-27 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. 61087, en la calle San Ignacio E11-181 y Orellana, parroquia Benalcázar del Distrito Metropolitano de Quito, con Zonificación A21 (A608-50), el mismo que de conformidad con la normativa legal citada y el informe técnico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 m2, con un frente mínimo de



15 m2, lo cual no posibilita la partición, por cuanto el predio tiene una superficie según escritura de 780.00 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. 61087, ubicado en la calle San Ignacio E11-181 y Orellana, parroquia Benalcázar del Distrito Metropolitano de Quito, por cuanto no cumple 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 extraordinaria realizada el 8 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. 61087, ubicado en la calle San Ignacio E11-181 y Orellana, parroquia Benalcázar del Distrito Metropolitano de Quito.

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
Concejal Metropolitano


 Sra. Silvia Díaz
Concejala Metropolitana

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2018-11-12	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2018-11-12	

Adjunto expediente con documentación constante en veinte y siete (27) fojas (2018-119800)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Sergio Garnica	13/11/2018		14/11/2018	
Jorge Albán	14/11/2018			
Silvia Díaz				
	Fecha		Recepción	
Entrega Alcaldía Metropolitana				



03583



**ESTUDIO JURIDICO RCA & ASOCIADOS
ASESORIA LEGAL, TRIBUTARIA, SOCIETARIA Y
FINANCIERA**

**TELEFONOS: 0999782546 - 0999820000
QUITO-ECUADOR**

**SEÑOR ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO: Juicio de
Partición 17324-2009-1067**

SUSAN NINA MIRSKY ERDSTEIN, mayor de edad, Cédula de Identidad No. 1703553238, de nacionalidad estadounidense, estado civil soltera, de actividad Traductora, domiciliada y residente en esta ciudad de Quito, por mis propios derechos, ante usted muy respetuosamente comparezco, deduzco y presento el siguiente requerimiento:

Es el caso señor Alcalde que dentro del juicio de PARTICIÓN judicial No. 17324-2009-1067 que sigo en contra de la señora HELGA ERDSTEIN NADEL, referente al inmueble situado en la parroquia Benalcázar de esta ciudad y cantón Quito, cuya dirección exacta es calle San Ignacio E11-181 y Orellana, desde el 04 de abril de 1991, del cual soy propietaria del 50% de los derechos y acciones, en el referido bien raíz, según consta de los términos de la escritura de compraventa otorgada el cuatro de abril de mil novecientos noventa y uno, ante el señor Notario VEINTIUNO del cantón Quito, Doctor Marco Antonio Vela Vasco, e inscrita el día trece de mayo de mil novecientos noventa y uno, en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, cuya copia adjunto al presente.


Habiendo sido su Autoridad debidamente citada, dentro de este proceso, según consta de la copia ANEXA de la boleta fechada el 25 de julio de 2018, las 15h29, con nueva providencia de fecha 02 de agosto de 2018, la 15h52, COPIA ADJUNTA, el Juzgado ordena que: “ (...) 2.- la parte actora remita a esta Unidad Judicial en el término de tres días el informe de favorabilidad para la partición del predio objeto de la Litis, conforme el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el que se determina: “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”... ”.

De la manera más comedida tengo a bien solicitar a su Autoridad, se digne autorizar a quien corresponda se me extienda el respectivo INFORME DE FAVORABILIDAD, ordenado por el Juzgador, quien me concede el término de TRES DIAS, para el cumplimiento de la mencionada diligencia, según consta de la providencia adjunta.

En caso necesario señalo domicilio en el casillero judicial 2630 del Palacio de Justicia de Quito y correo electrónico ezaryrodrigoc41@hotmail.com.

Agradeciendo se digne proveer lo solicitado dentro del mencionado término, suscribo conjuntamente con mi patrocinador.


Susan Nina Mirsky Erdstein
C.I. 1703553238
ANEXOS: 10 (DIEZ) F. ú.


Rodrigo Cañarte Avila
ABOGADO
MAT. 6892 - CAP.

Fecha: 22 AGO 2018 Hora 11:10

Nº. HOJAS -VEINTE Y DOS-

Recibido por: [Firma]

[Firma] [Firma] [Firma]
OFICIO No. 541-DGT-GU-2017
DM Quito, 15 agosto del 2018

Señor

Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO.

Presente.-

Asunto: factibilidad de realizar
FRACCIONAMIENTO.
Referencia GDOC-Ticket # 2018-119800 ✓

De mi consideración:

En atención a su oficio No. SGC-2018-2555 del 13 de agosto del 2018, recibido el 15 de agosto del 2018, tramitado con GDOC # 2018-119800, mediante el cual solicita que en el plazo de tres días, remita para conocimiento de la comisión, informe técnico y legal respecto a la factibilidad de lo solicitado por la señora **Susana Mirsky Erdstein**, dentro del juicio No. 17324-2009-1067, si el inmueble ubicado en la Calle San Ignacio E11-181 y Orellana, Parroquia Benalcazar, tiene INFORME DE FAVORABILIDAD para realizar la partición del predio objeto de la Litis.

La Unidad de Gestión Urbana Informa:

- Verificado en el archivo magnético esta propiedad de encuentra registrado en el archivo magnético a nombre de **MIRSKY ERDSTEIN SUSAN NINA**, registrada en derechos y acciones, del predio 61087, clave catastral 10506-11-009.
- Según Informe de Regulación Metropolitana (adjunto) No. 672272 del 2018-08-15, las regulaciones para el predio consultado, conforme la **ZONIFICACIÓN** asignada, son las siguientes:
 - Zona : A21 (A608-50)
 - Lote mínimo: 600.00 m2.
 - Frente mínimo: 15.00 m2
 - El área del predio según escrituras es de 780.00 m2, mientras que el Lote mínimo para realizar fraccionamiento es de 600.00 m2.

20 AGO. 2018

Con estos antecedentes, verificando la zonificación del sector: **NO es factible realizar el fraccionamiento del predio** antes mencionado, conforme el lote mínimo establecido en la Regulación Metropolitana Vigente.



Particular que comunico a Usted para los fines pertinentes.

Atentamente,



Boris Mata Reyes
ADMINISTRADOR ZONAL EUGENIO ESPEJO

Adj.: Expediente 20 fojas útiles

	Nombre	Fecha	Firma / Sumilla
Aprobado por:	Ing. Galo Erazo Vásquez- DIRECTOR GESTION DEL TERRITORIO AZEE	15/08/2018	
Elaborado por:	Arq. Jorge Lala - TECNICO GESTION URBANA	15/08/2018	

Fecha: 19 OCT 2018 Hora 5:55
Nº. HOJAS -27-
Recibido por: [Firma]

PROCURADURÍA METROPOLITANA
EXPEDIENTE PRO- 2018-03160
GDOC: 2018-119800 ✓
D.M. QUITO,

19 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:

Mediante Oficio No. SGC-2018-2676 de 24 de agosto de 2018, mediante el cual por disposición del concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó informe legal respecto a la factibilidad de lo solicitado por la señora Susan Mirsky Erdstein, dentro del juicio No. 17324-2009-1067.

ANTECEDENTES:

La Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, en provincia emitida el 02 de agosto de 2018, en lo principal dispone: "2.- la parte actora remita a esta Unidad Judicial en el término de tres días el informe de favorabilidad para la partición del predio objeto de la Litis, conforme el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el que se determina: "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".

Mediante escrito s/n de fecha 03 de agosto de 2018, la señora Susan Nina Mirsky Erdstein, en relación al juicio de partición No. 17324-2009-1067, propuesto en contra de Helga Erdstein Nadel, solicita que en virtud de lo dispuesto en el Art. 473 del COOTAD, se le confiera el informe de favorabilidad, sobre la partición de la propiedad ubicada en la calle San Ignacio E11-181 y Orellana, parroquia Benalcázar, de conformidad con la providencia emitida por la Unidad Judicial el 02 de agosto de 2018. p

INFORME TÉCNICO

El señor Boris Mata Reyes, Administrador de la Zona Eugenio Espejo, mediante Oficio No. 541-DGT-GU-2017 de 15 de agosto de 2018, en su parte pertinente manifiesta:

*“... esta propiedad de encuentra registrado en el archivo magnético a nombre de MIRSKY ERDSTEIN SUSAN NINA, registrada en derechos y acciones del predio 61087, clave catastral 10506-11-009. Según Informe de regulación Metropolitana (...) las regulaciones para el predio consultado, conforme la ZONIFICACIÓN asignado, son las siguientes; Zona: A21 (A608-50), Lote mínimo: 600.00m², Frente mínimo: 15,00 m², El área del predio según escritura es de 780.00m², mientras que el lote para realizar el fraccionamiento es de 600.00m². Con los antecedentes, verificando la zonificación del sector: **NO es factible realizar el fraccionamiento del predio** antes mencionado, conforme el lote mínimo establecido en la Regulación Metropolitana Vigente”.*

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.

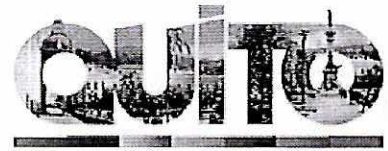
La Ordenanza No. 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo... (70), No. 5, manifiesta:

*“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



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

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.61087, en la calle San Ignacio E11-181 y Orellana, parroquia Benalcázar del Distrito Metropolitano de Quito, con Zonificación A21 (A608-50), el mismo que de conformidad con la normativa legal citada y el informe técnico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 600 m2, con un frente mínimo de 15 m2, lo cual no posibilita la partición, por cuanto el predio tiene una superficie según escritura de 780.00 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. 61087, ubicado en la calle San Ignacio E11-181 y Orellana, parroquia Benalcázar del Distrito Metropolitano de Quito, por cuanto no cumple 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 señora Jueza de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, con sede en la parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,


Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

Adjunto Expediente. (25 Fojas)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Mónica Guzmán	PRO	16-10-2018	H.G.
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		P
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

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