

**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 Sra. Carmen Amelia Valdivieso Calderón, de 29 de junio de 2018, a fojas 16 del expediente, mediante el cual indica que es parte procesal dentro del juicio de partición No. 17230-2015-13436, por lo que solicita informe favorable para la partición del inmueble con predial No. 23435.

2. INFORME TÉCNICO:

Mediante oficio No. AZEA-DJ-2018-4713 de 1 de octubre de 2018, a fojas 19 del expediente, el Sr. Edwin Ramiro Bosmediano Contero, Administrador de la Zona Eloy Alfaro, indica:

“Mediante memorando No. AZEA-UGU-2018-174, el Arq. Dino Cruz, Jefe de Gestión Urbana, concluye que según Informe de Regulación Metropolitana No. 675502 del predio 23435, que consta catastrado a nombre del Sr. ENRÍQUEZ CHATA CESAR ORLANDO con cédula de identidad Na 1708219371, tiene un área de terreno de 242,00 m² y un frente de 31,93 m; de acuerdo a las regulaciones del IRM, para poder fraccionar el lote, este debe tener como mínimo de 300,00 m² y con un frente mínimo de 10,00 m. en el presente caso NO es factible la subdivisión del predio.



Mediante Informe Legal No. 300-DJ-2018, de 20 de septiembre 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. 23435."

3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2018-03617 de 18 de octubre de 2018, a fojas 22-23 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (E), emite su criterio jurídico y en su parte pertinente manifiesta:

"De la revisión del expediente se establece que el predio No. 23435, ubicado en la parroquia La Mena, con zonificación D5 (D304-80), el mismo que de conformidad con la normativa legal citada y el informe de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300m2, lo cual no posibilita la partición, por cuanto el predio tiene una superficie de 242,00 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. 23435, ubicado en la parroquia La Mena, 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, requerimiento necesario 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. 23435, ubicado en la parroquia La Mena.

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 tres (23) fojas (2018-098589)

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		

0

ef

DIECINUEVE
-19-



Mano de Diego Cevallos Salgado
Mano de J. Susana
Mano de J. Alvarado

OFICIO No. AZEA-DJ-

20184713

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

DM. Quito, 01 OCT 2018

Fecha: 01 OCT 2018 Hora: 14:51

Ticket GDOC No. 2018-098589 ✓

Nº. HOJAS: -kh- 7

Recibido por: *[Firma]*

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-2018-174

De mi consideración:

Mediante comunicación ingresada con Registro No. 2018-098589, la señora VALDIVIESO CALDERON CARMEN AMELIA solicita el Informe Técnico y Legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 23435, en virtud de que se está tramitando un juicio de partición; 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-2018-174, el Arq. Dino Cruz, Jefe de Gestión Urbana, concluye que según Informe de Regulación Metropolitana No. 675502 del predio 23435, que consta catastrado a nombre del Sr. ENRÍQUEZ CHATA CESAR ORLANDO con cédula de identidad N° 1708219371, tiene un área de terreno de 242,00 m2 y un frente de 31,93 m; de acuerdo a las regulaciones del IRM, para poder fraccionar el lote, este debe tener como mínimo de 300,00 m2 y con un frente mínimo de 10,00 m. en el presente caso NO es factible la subdivisión del predio.

Mediante Informe Legal No. 300-DJ-2018, de 20 de septiembre 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. 23435.

Por lo expuesto, remito en 18 fojas útiles, los Informes Técnico y Legal de Fraccionamiento del inmueble de propiedad de los señores Cónyuges

ADMINISTRACIÓN ZONAL
ELOY ALFARO

ENRIQUEZ CHATA CESAR ORLANDO y CIFUENTES NUÑEZ PAULINA ELIZABETH; y, Cónyuges ENRÍQUEZ CHATA ALEJANDRO JAVIER y AGUIRRE VALDIVIESO XIMENA PAULINA, signado con el número de Predio 23435, ubicado en la parroquia La Mena, Cooperativa de Vivienda Combatientes de 1941, cantón Quito, para que se realice una respuesta al peticionario.

Atentamente,



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

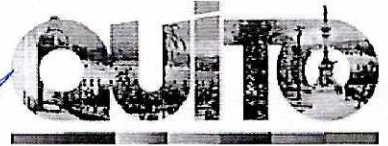
Adjunto:

Expediente Registro 2018-098589 / 18 fojas

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Abg. Oscar Jumbo	DJ	20180920	
Revisión:	Abg. Johanna Espinosa	DJ	20180920	

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

Fecha: 18 OCT 2018 Hora 15:50
Nº. HOJAS -23h
Recibido por: [Firma]



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO-2018-03617
GDOC. 2018-098589
DM QUITO,

Abogado
Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito
Presente.-

18 OCT. 2018

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. Mediante oficio s/n de 29 de junio de 2018 Carmen Amelia Valdivieso Calderón, en representación de los señores Alejandro Javier Enríquez Chata y Ximena Paulina Aguirre Valdivieso informó y solicitó lo siguiente:

"...se está tramitando un Juicio de Partición que se tramita en la Unidad Judicial Civil con sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, con el No. 17230-2015-13436, se requiere un informe favorable del Concejo del Municipio en el sentido de que el inmueble motivo del juicio puede ser susceptible de partición, conforme lo dispone el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, COOTAD,"

2. Con Oficio No. SGC-2018-3201, de 05 de octubre de 2018, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó a esta Procuraduría Metropolitana remita para conocimiento de la Comisión, su informe legal respecto a la factibilidad de lo solicitado por la señora Carmen Amelia Valdivieso Calderón.

II. INFORME TÉCNICO:

1. El Administrador de la Zonal Eloy Alfaro, Sr. Edwin Ramiro Bosmediano Contero, mediante Oficio No. AZED-DJ-20184713, de 01 de octubre de 2018, remite el informe legal No. 300-DJ-2018 de no factibilidad de partición del Predio No.23435, de propiedad de los señores Cesar Orlando Enríquez Chata, casado con la señora, Paulina Elizabeth Cifuentes Núñez, por sus propios derechos, y de Alejandro Javier Enríquez Chata, casado, con la señora Ximena Paulina Aguirre Valdivieso, ubicado en la parroquia La Mena

2. Mediante memorando No. AZEA-UGU-2018-174, de 14 de septiembre de 2018, el Arq. Dino Cruz, Jefe de Gestión Urbana informó que: [Firma]

*“...según el informe de Regulación Metropolitana No. 675502 del predio 23435, que consta catastrado a nombre del Sr. Enríquez Chata Cesar Orlando y otro con cedula de identidad No. 1708219371, **tiene un área de terreno de 242,00 m²** y un frente de 31,93 m; de acuerdo a las regulaciones del IRM, para poder fraccionar el lote, **este debe tener como mínimo 300,00 m²**, con un frente mínimo de 10,00 m. En el presente caso **NO es factible la subdivisión del predio.**” (Las negritas me corresponden)*

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 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”.



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

IV. ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente se establece que el predio No. 23435, ubicado en la parroquia La Mena, con zonificación D5 (D304-80), el mismo que de conformidad con la normativa legal citada y el informe de la Administración Zonal Eloy Alfaro, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300m², lo cual no posibilita la partición, por cuanto el predio tiene una superficie de 242,00 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. 23435, ubicado en la parroquia La Mena, 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, requerimiento necesario 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 Carmen Amelia Valdivieso Calderón.

Atentamente,


Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente. (21 Fojas)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Ze Carlos Malo	PRO	10-10-2018	
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

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