

**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 Dr. Ramiro Ayala Contreras de 19 de julio de 2018, a fojas 20 del expediente, mediante el cual solicita que se remita un informe sobre la factibilidad de partición del inmueble No. 0015375, ubicado en la calle E4A César Dávila Andrade, parroquia La Kennedy.

2. INFORME TÉCNICO:

Mediante oficio No. 1402 de 13 de agosto de 2018, a fojas 35 del expediente, el Sr. Boris Mata Reyes, Administrador Zonal Eugenio Espejo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, adjunta los informes técnico y legal 1) No. 360-DGT-GU-2018; y, 2) No. DJ-AZEE-2018-308, los cuales en sus partes pertinentes establecen:

1) *"Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio informa que el predio No. 15375 NO es susceptible de partición mediante el proceso de licenciamiento ordinario, en razón de que la superficie total del terreno que consta en escrituras de 270.00m², es inferior al lote mínimo requerido por la zonificación vigente."*

2) *"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. 360-DGT-GU-2018, de 30 de julio del 2018, determina que el área del predio No. 15375, según escrituras es de 270.00 m², y que de conformidad con lo señalado en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), para*



la Zona No. B8 (B304-50), se establece como Lote Mínimo un total de 300m2, con un Frente Mínimo de 10m, razón por la cual el referido predio no es susceptible de partición, y; por lo tanto la Dirección Jurídica emite informe legal no favorable para la partición del predio No. 15375, en virtud de que la superficie total del predio es menor a la exigida como lote y frente mínimo en el PUOS..”

3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-0263-2018 de 31 de octubre de 2018, a fojas 38 - 39 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. 15375, ubicado en la calle César Dávila Andrade, parroquia La Kennedy del Distrito Metropolitano de Quito, el mismo que de conformidad con la normativa legal citada, el informe técnico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m2, con un frente mínimo de 10 m, lo cual no posibilita la partición, por cuanto el predio tiene una superficie de 270.00 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. 15375, ubicado en la calle César Dávila Andrade, parroquia La Kennedy del Distrito Metropolitano de Quito, por cuanto no cumple 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. 15375, ubicado en la calle César Dávila Andrade, parroquia La Kennedy.

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**

J. Del-5
Sr. Jorge Albán
Concejal 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 treinta y nueve (39) fojas (2018-012236)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Sergio Garnica			05/11/2018	
Jorge Albán	5 - dic - 2018			
Silvia Díaz				
Entrega Alcaldía Metropolitana		Fecha		Recepción



ESTAMPADO

1

19

GDOC-2018-012236

Quito, 19 de julio del 2018.

Señor Concejal
Sergio Garnica Ortiz
PRESIDENTE DE LA COMISION DE USO DE SUELO DEL DISTRI M.Q.

EXPEDIENTE No. 2018-012236

Nosotros, **CESAR LUIS CARDENAS MOSQUERA**, apoderado especial de **MAGDALENA DE LOURDES CARDENAS PORTILLA, ROCIO DEL PILAR CARDENAS PORTILLA, JORGE WASHINGTON ECHEVERRIA PORTILLA; y, CONSUELO DEL CARMEN CARDENAS PORTILLA y BEATRIZ YOLANDA ECHEVERRIA PORTILLA**, en la calidad que comparecemos en el Juicio de Partición, seguido en contra de la señora **MARTHA CECILIA CARDENAS PORTILLA**, en el juicio número **17203-2017-07084**, que se tramita ante la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la parroquia Mariscal Sucre Del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, conforme consta de los documentos adjuntos, ante usted respetuosamente comparecemos y decimos:

Handwritten notes:
Usados
29/07/2018

Que mediante el oficio No. SGC-2018-577, Quito D.M. 15 FEB.2018, TICKET GDOC:2018-012236, el señor secretario general del Concejo Metropolitano de Quito, remitió al señor Secretario de la Unidad Judicial a la que nos hemos referido, la contestación que tenía como objetivo hacer conocer que : "...con el fin de dar cumplimiento, con lo establecido en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización- COOTAD, dentro del juicio No. 17203-2017-07084, solicito a usted se identifique el número y ubicación del predio del cual se requiere el informe, así como el proyecto de partición, en el que se especifique el porcentaje de área verde a entregarse a la municipalidad, conforme lo establece la normativa vigente...."

Al respecto, conforme al auto, constante de fojas 18 de las copias adjuntas y 200 del proceso, el juzgador, nos solicita que seamos la parte interesada la que realice el trámite administrativo respectivo en el Municipio del cantón para obtener el informe requerido, nos permitimos a fin de que se dé cumplimiento con lo establecido en el art. 473 del COOTAD, proporcionarles los siguientes datos:

El inmueble materia de la partición se encuentra identificado con el número predial No. 0015375, predio que se encuentra ubicado en la parroquia Kennedy, barrio La Kennedy, dirección E4A Cesar Dávila Andrade;

En relación, al proyecto de partición, especificación al porcentaje de área verde a entregarse a la municipalidad, conforme lo establece la normativa vigente, conforme constan de las copias adjuntas en especial de la foja 15 de las copias y 100 del proceso, del cual consta un oficio que señala que "...el lote consultado no sería susceptible de partición o subdivisión por el proceso ordinario de licenciamiento, no existe proyecto de partición alguno, lo que se requiere es el informe técnico conforme lo prescribe el artículo 437 del COOTAD.

Por lo expuesto, ruego a su Autoridad, darle el trámite respetivo, a feto de que se nos confiera el informe requerido y cumplir con lo que solicita la Unidad Judicial, adjuntas 18 fojas certificadas.

Por ser procedente mi pedido, Sírvase proveer conforme lo solicitado, De Usted, debidamente autorizado, atentamente,

Handwritten signature of Dr. Ramiro Ayala Contreras
DR. RAMIRO AYALA CONTRERAS
ABOGADO MAT. No. 4164 C.A.P.

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: **20 JUL 2018** Hora **08:50**

Nº. HOJAS **17**
Recibido por: *[Handwritten signature]*

Handwritten mark

OFICIO No. 1002
D.M. 13 AGO 2018

Handwritten notes:
Romero
13/08/2018
17203-2017-07084

2018 - 012236

Señor Abogado
Diego Cevallos Salgado.
SECRETARIO GENERAL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

ASUNTO: Entrega de Informes Técnico y Legal sobre factibilidad de partición del predio No. 15375.

De mi consideración:

En atención al Oficio No. SGC-2018-2326, de 24 de julio de 2018, a través del cual se solicita a esta Administración Zonal Eugenio Espejo los informes técnico y legal respecto de la partición del predio No. 15375, dentro del juicio voluntario No. 17203-2017-07084, manifiesto:

Adjunto al presente sírvase encontrar los Memorandos: **1)** No. 360-DGT-GU-2018, de 30 de julio del 2018, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio – AZEE, y; **2)** No. DJ-AZEE-2018-308, de 03 de agosto del 2018, suscrito por la Ab. Martha Suárez Romero. Mg., Directora de la Dirección Jurídica, técnico y legal respectivamente, para los fines pertinentes.

Atentamente,

Handwritten signature of Boris Mata Reyes

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

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

Ticket No. 2018-012236

Faint stamp:
CANTÓN...
RECEPCIÓN
Fecha: ... Hora: ...

Fecha: 31 OCT 2018 Hora 14:31.

Nº HOJAS

Recibido por:

-39h-
[Signature]

[Handwritten signatures and notes]



EXPEDIENTE PRO-0263-2018
GDOC. 2018-012236 ✓
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 informe legal:

ANTECEDENTES:

Con oficio No. 00224-07084-2017-UJFMNAQ de 27 de noviembre de 2017, relacionado con el juicio de partición No. 17203-2017-07084, propuesto por los señores César Luis Cárdenas Portilla, Magdalena de Lourdes Cárdenas Portilla, Rocío del Pilar Cárdenas Portilla, Jorge Washington Echeverría Portilla, Consuelo del Carmen Cárdenas Portilla, Beatriz Yolanda Echeverría Portilla en contra de Martha Cecilia Cárdenas Portilla, la Unidad Judicial Especializada de Familia, Mujer Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia La Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, mediante providencia de 1 de noviembre de 2017, dispone: *"En lo principal, en atención a lo señalado en el literal b) del escrito precedente se requiere a la parte accionante del cumplimiento respectivo a lo dispuesto en el acápite II del Auto de Calificación de la Demanda, para lo cual deberán presentar el correspondiente informe del cual se desprenda LITERALMENTE, que el bien inmueble sometido a partición es susceptible de tal circunstancia y de no ser así, se informe si en efecto procede un posible remate del mismo caso contrario la Autoridad Competente de remitir esta información deberá señalar de forma clara y precisa porque no puede dar cumplimiento a lo dispuesto por esta Autoridad, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización"*.

La Secretaría General del Concejo Metropolitano, mediante oficio No. SGC-2018-2644 de 21 de agosto de 2018, requiere a esta Procuraduría Metropolitana que remita para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo un informe sobre la factibilidad de lo solicitado por Dr. Ramiro Ayala Contreras, dentro del juicio No. 17203-2017-07084.

INFORMES TÉCNICOS



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

El señor Boris Mata Reyes, Administrador de la Zona Eugenio Espejo, mediante Oficio No. 1402 del 13 de agosto de 2018, adjunta al presente el Memorando No. 360-DGT-GU-2018 de 30 de julio de 2018, suscrito por el Ing. Galo Erazo, Director de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Eugenio Espejo, el mismo que en su parte pertinente manifiesta: *“Revisada la documentación ingresada se determina que no se ha adjuntado ninguna propuesta de partición sobre la que deba emitir informe técnico alguno; sin embargo, revisado el sistema informático, se determina las siguientes regulaciones que debería cumplir cualquier propuesta de habilitación del suelo o edificación a realizarse en el predio No. 15375... De conformidad con la zonificación asignada B8 (B304-50), el lote mínimo en el sector es de 300m² y el frente mínimo de 10m. Con estos antecedentes, la Dirección de Gestión del Territorio informa que el predio No. 15375, **NO es susceptible de partición** mediante el proceso de licenciamiento ordinario, en razón de que la superficie total del terreno que consta en escrituras de 270.00m², es inferior al lote mínimo requerido por la zonificación 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



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

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.”

CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble en litigio corresponde al predio No. 15375, ubicado en la calle César Dávila Andrade, parroquia La Kennedy del Distrito Metropolitano de Quito, el mismo que de conformidad con la normativa legal citada, el informe técnico de la Administración Zonal Eugenio Espejo, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m², con un frente mínimo de 10 m, lo cual no posibilita la partición, por cuanto el predio tiene una superficie de 270.00 m².

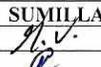
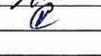
En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial del predio No. 15375, ubicado en la calle César Dávila Andrade, parroquia La Kennedy del Distrito Metropolitano de Quito, por cuanto no cumple 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 al Dr. Ramiro Ayala Contreras, y a la Unidad Judicial de 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)

Adj. Expediente completo. (37 Fojas)

ACCION	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Mayra Vizúete T.	PRO	16-10-18	
Revisión:	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación:	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General del Concejo Metropolitano

Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría

Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo