

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 26 de noviembre de 2018, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por el Ab. Walter Xavier Segovia Ortiz, de 26 de septiembre de 2018, a fojas 9 del expediente, mediante el cual solicita la factibilidad de fraccionamiento del predio No. 197584 ubicado en la parroquia de Chilibulo.

2. INFORME TÉCNICO:

Mediante oficio No. AZEA-DJ-2018-5045 de 23 de octubre de 2018, a fojas 16 del expediente, el Sr. Edwin Ramiro Bosmediano Contero, Administrador Zonal Eloy Alfaro, indica:

*"Mediante Memorando No. AZEA-UGU-2018-0201, de 12 de octubre del 2018, el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, remite el informe No. GU-ITV-2018-013-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. 197584 es un lote pequeño de 231.00m² y cuya área mínima es de 300m², (...)" (Sic)"*

3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2018-03908 de 13 de noviembre de 2018, a fojas 19 - 20 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. 197584, ubicado en la Parroquia Chilibulo, barrio Santiago II, con Zonificación D5 (D304-80), 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 300m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 231.00m².

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. 197584, ubicado en la Parroquia Chilibulo, barrio Santiago II, 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 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 29 de octubre 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. 197584, ubicado en la Parroquia Chilibulo, barrio Santiago II.

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

Sr. Marco Ponce

Concejal Metropolitano

Msc. Patricio Ubidia

Concejal Metropolitano

Abg. Eduardo del Pozo

Concejal Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2018-12-04	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2018-12-04	

Adjunto expediente con documentación constante en veinte (20) fojas (2018-147355)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito					
Registro Entrega Expedientes					
Concejal	Fecha entrega			Fecha devolución	
Sergio Garnica	10/12/2018			02/01/2018	
Jorge Albán				07/01/18	
Marco Ponce				09/01/18	
Patricio Ubidia					
Eduardo del Pozo					
			Fecha	Recepción	
Entrega Alcaldía Metropolitana					

Razón.- Siento por tal, que en sesión ordinaria de la Comisión de Uso de Suelo, realizada el 26 de noviembre de 2018, el Concejal Patricio Ubidia, emitió su voto favorable para que el Concejo Metropolitano conozca el Informe de la Comisión de Uso de Suelo No. IC-2018-398, relacionado con la factibilidad de fraccionamiento del predio No. 197584, ubicado en la parroquia Chilibulo.



Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO



Segovia & Asociados
ABOGADOS

05.10.2018.
Ag. D. Ino Gray
Atender la solicitud de acuerdo y ruegos de partes

Ag. Pila: Para su conocimiento y gestión correspondiente, favor citar dentro de nuestras competencias, en favor a documentos adjuntos
Calle Luis Saa N14-20 y Sodiro
Edificio Daniel Cadena, 6to piso, Ofc. 603
Telf. 02-2231-692
Quito- Ecuador

Quito, 26 de septiembre del 2018

Ingeniero
Edwin Bosmediano
ADMINISTRADOR ZONAL ELOY ALFARO
Presente.-

QUITO
FECHA: 05 OCT 2018 12h00 HORA
RECIBIDO POR: Anelio
UNIDAD DE GESTIÓN URBANA

Mauricio Zapata
Atender

De mi especial consideración:

Ab. Walter Xavier Segovia Ortiz, en mi calidad de Abogado Patrocinador del señor CARLOS EDUARDO VELASQUEZ PAREDES, dentro del Juicio de Partición de Bienes de la Sociedad Conyugal, asignado con el N° 17204-2017-05675 que se tramita en la Unidad Judicial Especializada de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Iñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, mediante auto de calificación de fecha 22 de diciembre del 2017 se dispuso se cite al señor Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito con su respectivo Procurador Síndico a fin de que remitan el informe señalado en el Art. 473 del COOTAD.

Por lo expuesto solicito se sirva disponer a quien corresponda se emita el informe señalado en el Art. 473 del COOTAD dando cumplimiento a la orden judicial, para tal efecto adjunto en siete fojas parte del expediente en las incluyo la Contestación a la demanda suscrita por el señor Dr. Marco Proaño Durán Subprocurador Metropolitano.

Por la atención que se digna dar a la presente anticipo mis sinceros agradecimientos.

Atentamente,

Walter Segovia O.
Matrícula Profesional
17-2010-445 F.C.J
ab.waltersegovia@gmail.com

ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO
COORDINADOR DE CONTROL Y GESTION URBANA
06 OCT 2018 12h50 HORA
RECIBIDO POR: Anelio

0995532007
x2242807@hotmail.com
CC 1718850074

QUITO
ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO
27 SEP 2018 10:30 HORA
RECIBIDO POR: Blanca Ls
DESPACHO ADMINISTRADOR ZONAL

REGISTRO: 2018-147355
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO
ASIGNADO: 27 SEP 2018 08h43 HORA
TRAMITE No: _____
NOMBRE: _____ Telf: 0003666

E. Bosmediano a fojas (9)

Registación
23/10/2018

OFICIO No. AZEA-DJ-

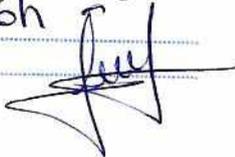
20185045

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: **30 OCT 2018** Hora **15:02**

DM. Quito, **23 OCT 2018**

Ticket GDOC No. 2018-147355 ✓

Nº. HOJAS **16h**
Recibido por: 

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-2018-0201

De mi consideración:

Mediante comunicación ingresada con Registro No. 2018-147355, dentro del Juicio No. 17204-2017-05675, el Abogado Walter Xavier Segovia Ortiz, solicita el Informe de factibilidad de partición del bien inmueble con predio No. 197584; 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-2018-0201, de 12 de octubre del 2018, el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, remite el Informe No. GU-ITV-2018-013-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. 197584 es un lote pequeño de 231.00m2 y cuya área mínima es de 300m2, (...)*". (Sic).

Mediante Informe Legal No. 317-DJ-2018, de 16 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. 197584.

Por lo expuesto, remito en 15 fojas útiles, los Informes Técnico y Legal de Fraccionamiento del inmueble de propiedad del señor **VELASQUEZ PAREDES**

ADMINISTRACIÓN ZONAL
ELOY ALFARO

16

CARLOS EDUARDO, signado con el número de Predio 197584, ubicado en la calle OE8C, parroquia Chilibulo, barrio Santiago II, 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 2018-147355 / 15 fojas

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Abg. Oscar Jumbo	DJ	20181016	
Revisión:	Abg. Johanna Espinosa	DJ	20181016	

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

Fecha: 14 NOV 2018 Hora 9:01
Nº HOJAS - 20 h -
Recibido por: A.V.



PROCURADURÍA
METROPOLITANA
EXPEDIENTE PRO-2018-03908
GDOC: 2018-147355
DM QUITO,

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

13 NOV 2018

*Procurador
de Suelo
14/11/2018*

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004 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:

I. ANTECEDENTES:

La Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, mediante Oficio No. SGC-2018-3591 de 09 de noviembre de 2018, por disposición del Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita a Procuraduría Metropolitana, remita para conocimiento de la Comisión, el informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 197584, dentro del juicio No. 17204-2017-05675.

La Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, mediante providencia emitida el 22 de diciembre de 2017, dispone en su parte pertinente: "3) Cuéntese con el señor Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito y Pastaza, con sus respectivos Procuradores Síndicos, a quienes se les citará en las oficinas conocidas por el actuario..., a fin de que remitan el informe señalado en el Art. 473 del COOTAD, para lo cual la parte actora proporcione las copias suficientes."

Mediante Oficio S/N de 26 de septiembre de 2018, dirigido al señor Administrador de la Zona Eloy Alfaro, el señor Carlos Eduardo Velásquez Paredes, solicita se emita el informe señalado en el Art. 473 del COOTAD, en cumplimiento de la orden judicial emitida por la Unidad Judicial Especializada de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito.

II. INFORME TÉCNICO:

Mediante Oficio No. AZEA-DJ-20185045 de 23 de octubre de 2018, el señor Edwin Bosmediano Contero, Administrador de la Zona Eloy Alfaro, remite los informes Técnico y legal de fraccionamiento del inmueble de propiedad del señor Carlos Eduardo Velásquez Paredes, signado con el predio No. 197584, ubicado en la calle OE8C, parroquia Chilibulo

El Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, mediante Memorando No. AZEA-UGU-2018-0201 del 12 de octubre del 2018, remite el Informe Técnico de la Unidad de Gestión Urbana No. GU-ITV-2018-013-DP, el mismo que en su parte pertinente 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. 197584 es un lote pequeño de 231.00m² y cuya área mínima es de 300m². Adjuntamos la Cédula Catastral y el Informe de Regulación Metropolitana.”*

III. 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 partición, será nula. [...]”

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**”.*

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. ANALISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble materia del juicio se refiere al predio No. 197584, ubicado en la Parroquia Chilibulo, barrio Santiago II, con Zonificación D5 (D304-80). 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 300 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 231.00m².

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. 197584, ubicado en la Parroquia Chilibulo, barrio Santiago II, 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 Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, y al administrado señor Carlos Eduardo Velásquez Paredes.

Atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

Adjunto Expediente. *(18 Fojas)*

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Patricio Guerrero	PRO	09-11-2018	<i>Q</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