

**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. ANTECEDENTE:

En sesión ordinaria de 28 de enero de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por los señores Angel Gustavo Mosquera Simbaña y María Isabel Panchi Paucar, a fojas 41 del expediente, mediante el cual solicitan el informe de factibilidad de partición del inmueble con predio No. 66209.

2. INFORME TÉCNICO:

Mediante oficio No. AZEA-DJ-2018-2018-4911 de 12 de octubre de 2018, a fojas 46 del expediente, el Sr. Edwin Bosmediano Contero, Administrador Zonal Eloy Alfaro, adjunta el informe legal No. 307-2018-DJ, a fojas 45 del expediente, suscrito por la Ab. Johanna Espinosa, Directora Jurídica, en el cual consta:

"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. 66209."

3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2018-03747 de 07 de enero de 2019, a fojas 49 - 50 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 corresponde al predio No.66209, ubicado en la parroquia la Ferroviaria, Barrio Doscientas Casas del Distrito Metropolitano de Quito, 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 374,44 m2.

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición del predio No. 66209, ubicado en la parroquia la Ferroviaria, Barrio Doscientas Casas del Distrito Metropolitano de Quito, 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 señora María Susana Paucar Llumiquinga y herederos."

4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 28 de enero de 2019, acoge los criterios técnico y legal; y con fundamento en los artículos 57 literales a) y x); 87 literales a) y x) y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano apruebe la partición judicial del predio No. 66209, ubicado en la parroquia la Ferroviaria, Barrio Doscientas Casas del Distrito Metropolitano de Quito, 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.

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. Albán
 Sr. Jorge Albán
 Concejel Metropolitano

G. Chalá
 Sra. Gissela Chalá
 Concejala Metropolitana

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2019-02-11	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2019-02-11	

Adjunto expediente con documentación constante en cincuenta (50) fojas
 (2018-079350)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito						
Registro Entrega Expedientes						
Concejel	Fecha entrega			Fecha devolución		
Sergio Garnica	2019	02	12	2019	02	26
Jorge Albán				2019	03	08
Gissela Chalá						
	Fecha			Recepción		
Entrega Alcaldía Metropolitana						

G



QUITO
ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO

Ang Simbaña: Para su conocimiento y gestión
Dino Cruz correspondiente
Avenida
07/06/2018
[Signature]

FECHA: 07 JUN 2018 14:30 HDRA
RECIBIDO POR: *Arselia*
UNIDAD DE GESTION URBANA

SEÑOR ADMINISTRADOR ZONAL ELOY ALFARO DEL MUNICIPIO DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO. -

Nosotros : **ANGEL GUSTAVO MOSQUERA SIMBAÑA Y MARIA ISABEL PANCHI PAUCAR**, ecuatorianos, portadores de cedula de ciudadanía No 170417136-0, 1705193884, en su orden respectivamente, casados entre sí, mayores de edad, domiciliados en las calles Viñas, conjunto Maranta tres, San José de Moran y Alelíos de esta ciudad de Quito, Provincia de Pichincha, teléfono: cero nueve nueve siete uno ocho cinco uno cero, email: marianelazapata1972@gmail.com.

1.- ANTECEDENTES:

1.1.- El Lote de terreno número ocho "D" de la manzana veinte y ocho, situado en la ciudadela Ferroviaria de Chiriacu, de la Parroquia Eloy Alfaro de este cantón Quito, adquirieron los cónyuges **JUAN ELOY PANCHI MONTALUISA Y MARIA SUSANA PAUCAR LLUMIQUINGA**, mediante compra a los cónyuges Larrea Villamar y Martha Echeverria, según escritura pública otorgada el veinte y uno de marzo de mil novecientos cincuenta y seis, ante el Notario Doctor Olmedo del Pozo, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito el diecinueve de noviembre de mil novecientos sesenta y cuatro, cuyos linderos generales del bien inmueble son los siguientes: **NORTE:** calle de seis metros de ancho y lote ocho "c"; **SUR:** lote número ocho "e"; **ESTE:** lote ocho "d", de quinientos metros del vendedor; y, **OESTE:** lotes trece y catorce, cuya superficie del bien es de **TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON SETENTA DECIMETROS**.

1.2.- Cabe, mencionar que el señor **JUAN ELOY PANCHI MONTALUISA**, vende su parte de adelante con medias aguas, equivalentes al cincuenta por ciento de derechos y acciones a favor de los cónyuges, **ANGEL GUSTAVO MOSQUERA SIMBAÑA Y MARIA ISABEL PANCHI PAUCAR**, mediante escritura pública de derechos y acciones, otorgada en fecha veinte de junio del año dos mil diecisiete, ante la doctora **ANA JULIA SOLIS CHAVEZ**, Notaria Decima Primera del cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad el 15 de agosto del año dos mil diecisiete.

QUITO
ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO

28 MAY 2018 11:20 HDRA

RECIBIDO POR: *Blanca h.*
DESPACHO ADMINISTRADOR ZONAL

QUITO

REGISTRO: 2018-079350
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
ELOY ALFARO

ASIGNADO: 28 MAY 2018 9:52 HORA

RAMITE No: 0002171

OMBRE: *P* Telf: *(41) F. Ortiz E. B. smech*

098985 2219

y el otro cincuenta por ciento de derechos y acciones son de herederos de la causante MARIA SUSANA PAUCAR LLUMIQUINGA, conforme se desprende de la posesión efectiva, Celebrada ante la Notaria DECIMA, Notario Dr. DIEGO J Almeida Montero, celebrada en fecha 26 de agosto del año dos quince e inscrita el ocho de septiembre del año dos mil quince, en el Registro de la Propiedad de este Cantón Quito, y, con fecha diez de abril del dos mil diecisiete, se inscribe el acta notarial de posesión efectiva celebrada ante el Notario Octogésimo Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad de este Cantón Quito el 21 de marzo del año dos mil diecisiete.

2.- Con los antecedentes detallados acudimos ante su Autoridad y presentamos esta solicitud con el fin de que su Autoridad ordene a quien corresponda se **EMITA EL INFORME FAVORABLE DEL RESPECTIVO CONSEJO, PARA LA PARTICION O AUTORIZACION RESPECTIVA PARA LA PARTICION**, conforme lo dispone el art. 473 DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD), y por ser de procedimiento voluntario, solicito que se emita dicho informe.

El articulo anteriormente mencionado del mismo cuerpo legal, reza lo siguiente: "Partición Judicial y extrajudicial de inmuebles. - En el caso de partición judicial de inmuebles, los Jueces ordenaran que se cite con la demanda a la Municipalidad del Cantón o Distrito Metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con el informe favorable del respectivo consejo. Si de hecho se realiza la partición será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno Municipal o Metropolitano la Autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición".

Documento que lo requerimos para fines legales pertinentes.

Sírvase proveer conforme lo solicito.

Para mayor conocimiento de causa adjunto los siguientes documentos:

COPIA DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA de JUAN ELOY PANCHI MONTALUISA Y MARIA SUSANA PAUCAR LLUMIQUINGA.

Fecha: 16 OCT 2018 Hora 15:09

Nº. HOJAS -46h
Recibido por: [Firma]

QUITO

ALCALDÍA

OFICIO No.AZEA-DJ-2018 No. 20184911

DM. Quito, 11 OCT 2018

Ticket. GDOC No. 2018-079350 ✓

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

Asunto: Informe Legal

De mi consideración:

En atención a la solicitud ingresada por los interesados cónyuges señores Angel Gustavo Mosquera Simbaña y María Isabel Panchi Paucar, con trámite número 2018-079350, en el que solicita "acudimos ante su Autoridad y presentamos esta solicitud con el fin de que su Autoridad ordene a quien corresponda se emita el informe favorable del respectivo consejo para la partición o autorización respectiva para la partición, conforme lo dispone 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".

Adjunto encontrará el informe legal de no factibilidad del fraccionamiento del predio No. 66209 de propiedad de los Herederos de la causante Señora MARIA SUSANA PAUCAR LLUMIQUINGA y Otros, 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,

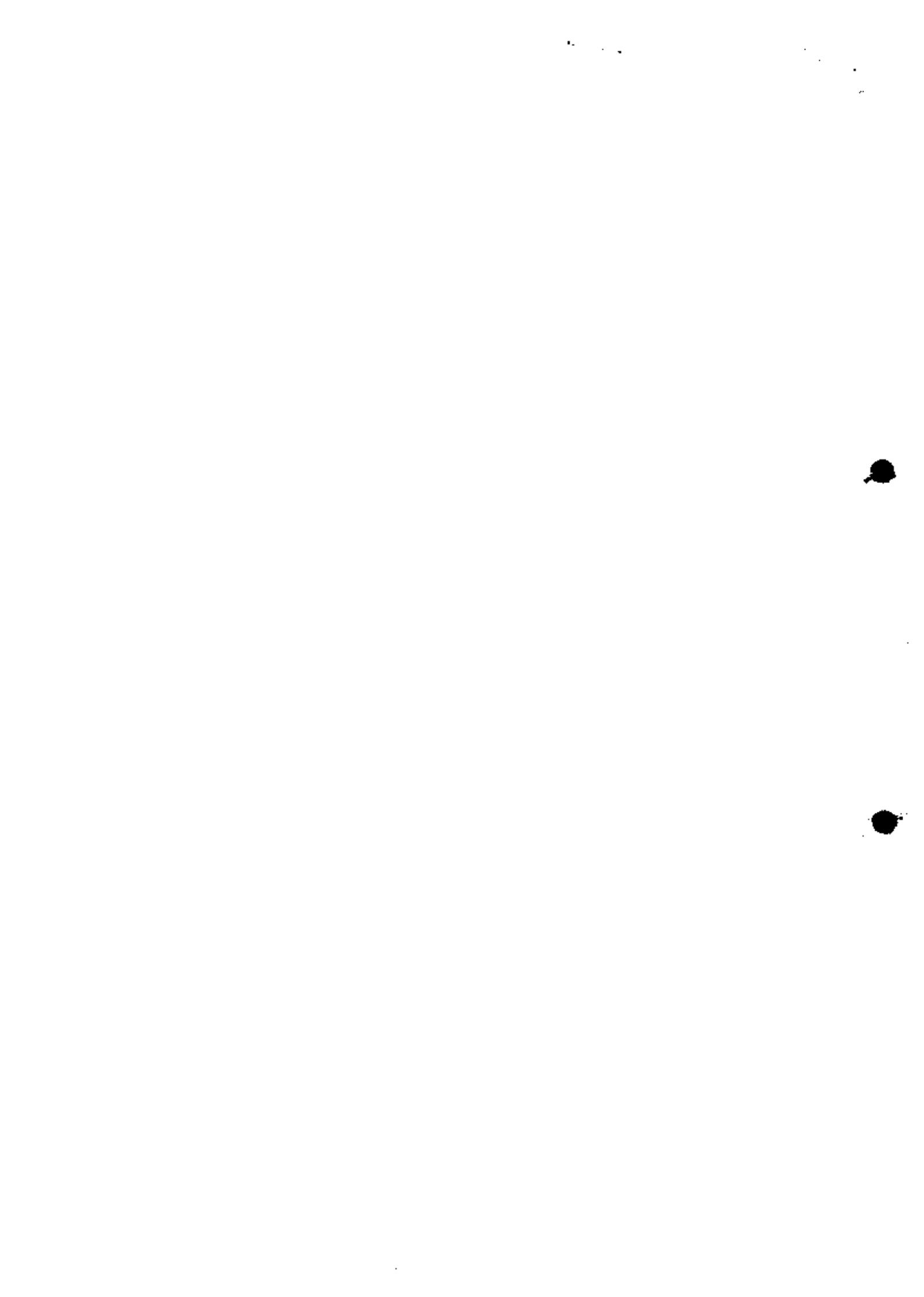
[Firma] 

EDWIN BOSMEDIANO GONTERO
ADMINISTRADOR ZONA ELOY ALFARO
Adjunto:

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

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Dra. P.Pombosa	DJ	201810-2	[Firma]
Revisión:	Ab. J.Espinosa	DJ	201810-2	[Firma]

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



Objeto Trámite: Factibilidad de fraccionamiento predios No. 66209
 Propietario: Herederos de María Susana Paucar Llumiquinga y otros.
 Predio No. 66209
 Clave Catastral: 3090238012
 Parroquia La Ferroviaria

La Dirección Jurídica emite el siguiente informe legal de factibilidad solicitado por el Dr. Julio Camas del predio No. 66209, así como la documentación que en 44 fojas ha ingresado a la Administración Eloy Alfaro, para que proceda como corresponda, según lo indicado por la Procuraduría Metropolitana.

INFORME LEGAL DE FACTIBILIDAD PARA REALIZAR LA PARTICIÓN DEL PREDIO No. 66209.

ANTECEDENTE:

Memorando No. AZEA-UGU-2018-0180, suscrito por el Arquitecto Dino Cruz, Jefe de Gestión Urbana, en el que en su parte pertinente indica: *"el predio No. 66209 tiene un área de terreno gráfica de 374,44 m2 y un frente de 6 m según escritura de Derechos y Acciones que presenta; 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"*.

BASE LEGAL:

Art. 473 del COOTAD dispone: *"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. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición"*.

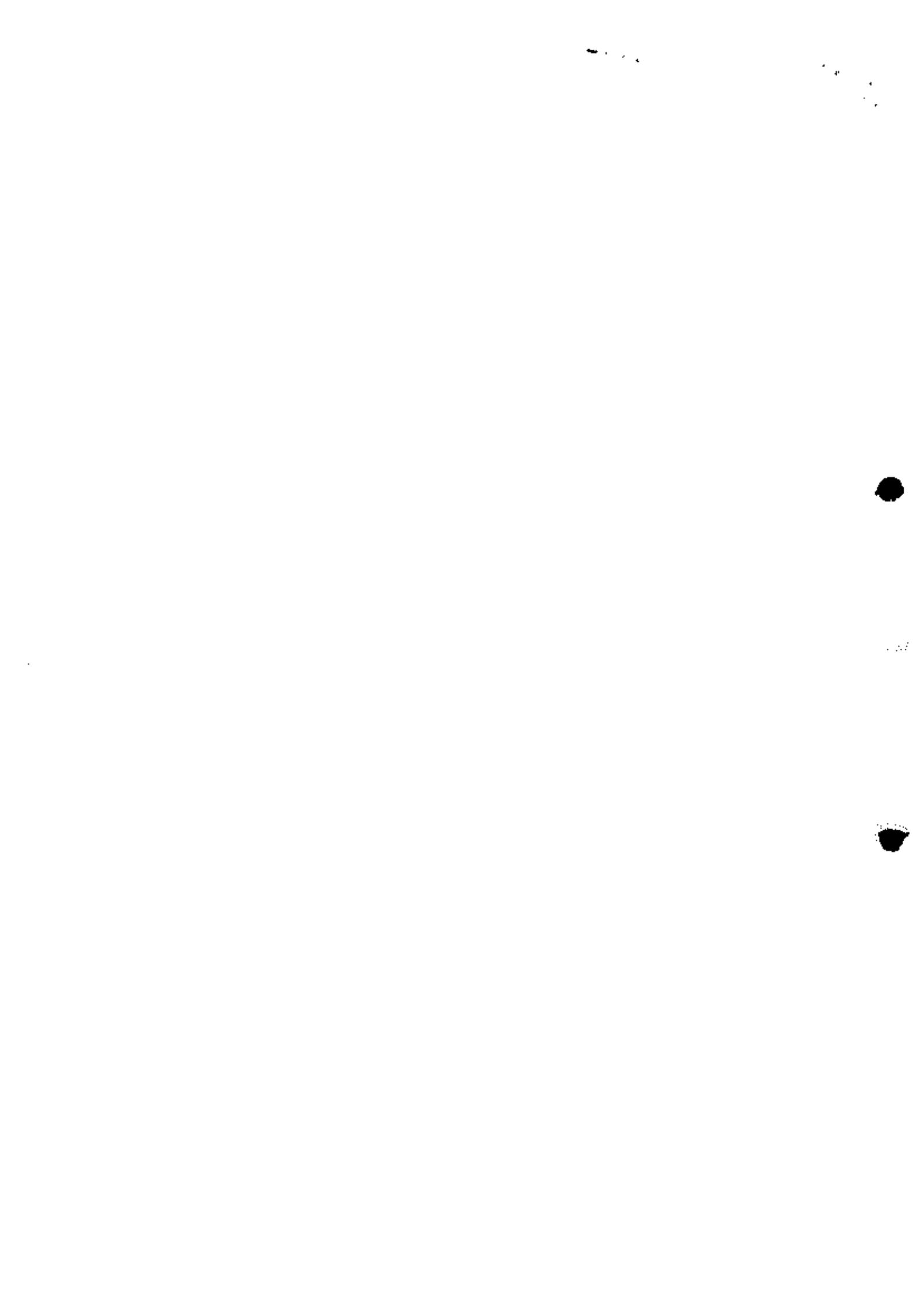
CRITERIO LEGAL:

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. 66209.

Atentamente,


AB. JOHANNA ESPINOSA
 DIRECTORA JURIDICA

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Dra. P.Pombosa	DJ	201810-2	
Revisión:	Ab. J.Espinosa	DJ	201810-2	





PROCURADURÍA
METROPOLITANA

informe técnico de la no factibilidad de fraccionamiento del predio No. 66209, informes que se detalla a continuación:

- Mediante informe legal 307-2018-DJ, la abogada Johanna Espinosa, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, emite el informe legal en relación a la partición del predio No. 66209 de propiedad de los Herederos de María Susana Paucar LlumiQuinga y otros, que en su parte pertinente manifiesta.

"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. 66209".

- Con memorando No. AZEA-UGU-2018-180 de 24 de septiembre de 2018, el Arq. Dino Cruz, Jefe de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, remite su informe técnico en relación a la partición del predio No. 66209 en el que manifiesta:

"Al respeto debo informar que según el Informe de Regulación Metropolitana de consulta del predio 66209, que consta catastrado a nombre de PAUCAR LLUMIQUINGA MARIA SUSANA HRDS de cédula de identidad No. 1702159771, tiene un área de terreno gráfica de 374,44m² y un frente de 6 m según escritura de Derechos y Acciones que presenta; 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 presenta caso NO es factible la subdivisión del predio".

III. BASE LEGAL:

1.1. 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)

1.2. 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..."

1.3. 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".

1.4. 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".

IV. ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble corresponde al predio No.66209, ubicado en la parroquia la Ferroviaria, Barrio Dosecientas Casas del Distrito Metropolitano de Quito, 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 374,44 m².

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición del predio No. 66209, ubicado en la parroquia la Ferroviaria, Barrio Dosecientas Casas del Distrito Metropolitano de Quito, por cuanto no cumple con los parámetros de zonificación, y como

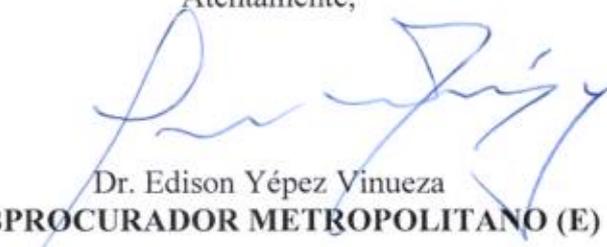


PROCURADURÍA
METROPOLITANA

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 señora María Susana Paucar Llumiquinga y herederos.

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinuesa

SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente completo. (48 Fojas)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Alin Acevedo	PRO	21-12-2018	
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaria General del Concejo (adjunto expediente)

Ejemplar 2: María Isabel Panchi Paucar y Ángel Gustavo Mosquera Simbaña, casillero Judicial No. 2172, 2652

Ejemplar 3: Archivo de Procuraduría

Ejemplar 4: Respaldo Unidad de Suelo