

**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:

ANTECEDENTE:

En sesión ordinaria de 11 de febrero de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por el Sr. Segundo Manuel Ramos Aguachela, a fojas 12 del expediente, mediante el cual solicita el informe de factibilidad de partición del inmueble con predio No. 99590.

INFORME LEGAL:

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2019-000084 de 24 de enero de 2019, a fojas 18 - 19 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 inmueble materia del juicio corresponde al lote de terreno número uno predio No. 99590 de la parroquia Chillogallo clave catastral 170101080196015112, clave catastral anterior 3171006003000000000 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 Quitumbe, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m2, frente mínimo 10 m2, lo que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 355 m2. y un frente de 9,00 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. 99590, ubicado en la, parroquia Chillogallo 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 a 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 administrado señor Segundo Manuel Ramos Aguachela representado por el Doctor Mario Calderón Mariscal."

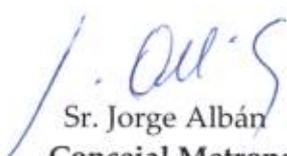
DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

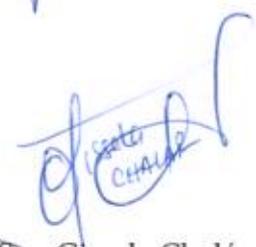
La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 11 de febrero de 2019, acoge los criterios técnico y legal; y con fundamento en los artículos 57 literales a) y x); 87 literales a) y x) y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano apruebe la partición judicial del predio No. 99590, ubicado en la parroquia Chillogallo 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 a lote y frente 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**


Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano


Sra. Gissela Chalá
Concejala Metropolitana


Sra. Silvia Díaz
Concejala Metropolitana

| Acción | Responsable | Unidad: | Fecha: | Sumilla |
|----------------|-------------|---------|------------|---------|
| Elaborado por: | A. Guala | GC | 2019-02-19 | |
| Revisado por | R. Delgado | PSGC | 2019-02-19 | f |

Adjunto expediente con documentación constante en diecinueve (19) fojas
(2018-139676)

| Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito | | | | | |
|---|---------------|--|--|------------------|--|
| Registro Entrega Expedientes | | | | | |
| Concejal | Fecha entrega | | | Fecha devolución | |
| Sergio Garnica | 26-02-2019 | | | 06-03-2019 | |
| Jorge Albán | | | | 08-03-2019 | |
| Gissela Chalá | | | | | |
| Silvia Díaz | | | | | |
| Entrega Alcaldía Metropolitana | Fecha | | | Recepción | |



Fecha: 13 SEP 2018 Hora: 11:14
Nº. HOJAS: - DCCC +
Recibido por: [Firma]

2018-1391676

Quito, 13 de septiembre del 2018

SR. ABG. DIEGO CEVALLOS SALGADO
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO.
Ciudad.-

De mis consideraciones:

SEGUNDO MANUEL RAMOS AGUACHELA, ecuatoriano, portador cédula de ciudadanía No. 020009047-0, de 75 años de edad, de estado civil divorciado, de ocupación comerciante, domiciliado en este Distrito Metropolitano de Quito, ante Usted muy respetuosamente comparezco, digo y solicito:

ANTECEDENTES.- a) De la partida íntegra de matrimonio conferida por la Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación, que adjunto, vendrá a su conocimiento, que mediante Sentencia dictada por el Señor Juez de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Quitumbe, del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, el 06 de septiembre del 2017, se declaró disuelto el VÍNCULO MATRIMONIAL existente entre el compareciente y la señora Selma Alicia Pérez Caza.

b).- De la copia simple de la demanda con la respectiva fe de presentación de la causa No. 17203-2018-08606, vendrá a conocimiento de su Autoridad que, con fecha 06 de septiembre del 2018, las 15h17, ingrese la demanda de Partición de bienes de la sociedad conyugal, seguida por el compareciente en contra de la señora Selma Alicia Pérez Casa, la misma que por sorteo de Ley recayó en conocimiento de la Dra. Sandra María Yanchatipan Sánchez, Jueza de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con Sede en la Parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito. Autoridad que previo a calificar la mencionada demanda ha emitido la providencia de fecha lunes 10 de septiembre del 2018, las 10h49, la que en la parte pertinente dice "...Previo a proveer lo que en derecho corresponda, la parte accionante en el término tres días bajo prevenciones de lo estipulado en el Art. 146 inciso segundo del Código Orgánico General de Procesos (en adelante COGEP) aclare y complete el numeral 13 del Art. 142 Ibídem, esto es: a) Presente el informe favorable del Concejo del Municipio de Quito, de conformidad con el Art 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, COOTAD" (Las negrillas y subrayado me pertenecen), providencia que en original me permito adjuntar.

c).- Debo indicar a sus Autoridad, que a mi demanda adjunte el INFORME TECNICO-AZQ-GU-2018-010, emitido y suscrito Ing. Darío Vélez, quien en su calidad de Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zona Quitumbe del Distrito Metropolitano de Quito; en la parte pertinente del Criterio Técnico, determina que en el lote materia de la presente causa NO PROCEDE LA PARTICION JUDICIAL; lamentablemente a pesar de este documento la mencionada Sra. Jueza ha solicitado el informe favorable del Consejo del Municipio de Quito.

PETICION.- Con los antecedentes expuestos acudo ante su Autoridad y a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 473 de la COOTAD; y conforme solicitado en la Providencia mencionada, solicito por su digno intermedio al Concejo Metropolitano me conceda el INFORME DE LA FACTIBILIDAD DE PARTICION del Lote de terreno número Uno, situado en la parroquia Chillogallo, con número de PREDIO: 99590; Geo Clave: 170101080196015112; Clave Catastral anterior: 3171006003000000000.

Para mejor conocimiento de su Autoridad, me permito adjuntar a mi petitorio copias simples de los siguientes documentos:

- Demanda y fe de presentación
- Providencia Original
- Certificado de Gravámenes e hipotecas del inmueble
- Oficio No. AZQ-DGT-UGU-2018

De ser necesario las notificaciones que me correspondan las recibiré en el casillero judicial 629 del Palacio de Justicia de Quito y/o correos electrónicos ab.mcalderon2010@hotmail.com, perteneciente a mi Abogado Patrocinador, profesional del derecho a quien faculto y autorizo la suscripción y presentación de cuanto escrito sea necesario en la presente causa, en defensa de mis intereses.

Firmo conjuntamente con mi Abogado Patrocinador.


Dr. Mario Calderon Mariscal
ABOGADO
M.A. 17-2008-393 C.J.

0998504598


Sr. Segundo Manuel Ramos Aguachela

Fecha: **25 ENE 2019** Hora **8:44**

Nº. HOJAS **-19h -**

Recibido por: *[Signature]*



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

*Comisión Us
de Suelo
9/25/19*

EXPEDIENTE PRO-2018-03530

GDOC: 2018-139676 ✓

DM QUITO,

24 ENE 2019

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 del 2015 y la 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 (E) para emitir el siguiente informe legal:

SOLICITUD:

La Secretaria General del Concejo Metropolitano, mediante oficio No. SGC-2018-3069 de 27 de septiembre del 2018, por disposición del conejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita informe legal respecto del pedido formulado por el interesado señor Segundo Manuel Ramos Aguachela, representado por el Dr. Mario Calderón Mariscal, sobre la factibilidad de partición dentro de juicio de partición 17203-2018-08606.

ANTECEDENTES:

La Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia la Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, mediante providencia de 10 de septiembre del 2018, solicita al demandante Ramos Aguachela Segundo Manuel, dentro del Juicio de partición 17203-2018-08606 en contra de Selma Alicia Pérez Caza: "...a) *Presente el informe favorable del Concejo del Municipio de Quito de conformidad con el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial COOTAD*"

P



INFORMES TÉCNICOS

El señor Alfonso Muñoz Peñaherrera, Administrador de la Zona Quitumbe, mediante Oficio No. AZQ-DGT-UGU-2018-1982 de 21 de junio del 2018 adjuntó el informe técnico emitido por el Ing. Darío Vélez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de dicha Administración Zonal que en su parte pertinente manifiesta:

"Al respecto la Unidad de Gestión Urbana una vez revisado su petición, y de acuerdo a la Ordenanza 172, 432 y la reforma 160 y anexo técnico en donde se especifica los requisitos para una "Partición judicial y extrajudicial de inmuebles, la Zonificación correspondiente al lote con número de Predio 99590 es: Zona: D5 (D304-80) Uso de suelo: (RU2) Residencial urbano 2 lo que significa que el lote mínimo es 300 m2. Frente mínimo: 10 m, determinándose que NO PROCEDE LA PARTICIÓN JUDICIAL, en el cual revisando el sistema informático SGCT-SLUM se ha podido verificar que no se ha realizado aprobación de planos o legalización de vivienda informal del predio antes mencionado. Para la Propiedad Horizontal es indispensable contar con los debidos permisos de construcción, actualizar el área de terreno en catastros en base a la ordenanza 126 y solucionar toda observación emitida por el INFORME DE REGULACION METROPOLITANA (IRM) datos del Lote: Área Según Escritura: 355,00 m2 área gráfica es de 359,80 m2 por lo tanto el INFORME ES FAVORABLE para realizar la propiedad horizontal, solventando los requisitos antes mencionados".

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 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 misma con competencia exclusiva y privativa..."

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".

ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL

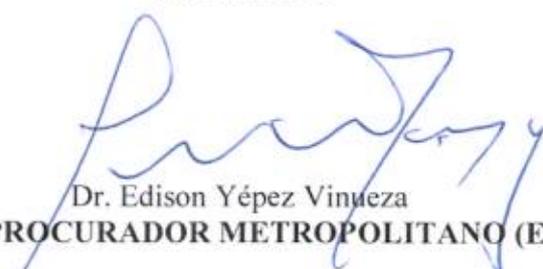
De la revisión del expediente, se establece que el inmueble materia del juicio corresponde al lote de terreno número uno predio No. 99590 de la parroquia Chillogallo clave catastral 170101080196015112, clave catastral anterior 317100600300000000 del Distrito Metropolitano de Quito con Zonificación D5 (D304-80). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Quitumbe, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m², frente mínimo 10 m², lo que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 355 m². y un frente de 9,00 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. 99590, ubicado en la, parroquia Chillogallo 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 a 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 administrado señor Segundo Manuel Ramos Aguachela representado por el Doctor Mario Calderón Mariscal.

Atentamente,


Dr. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente completo (17 Fojas)

| ACCION | RESPONSABLE | UNIDAD | FECHA | SUMILLA |
|--------------|-------------------|--------|------------|---|
| Elaboración: | Patricia Espinosa | PRO | 15-01-2019 |  |
| Revisión: | Patricio Guerrero | PRO | |  |
| Aprobación: | Edison Yépez | PRO | | |
| | | | | |

Ejemplar 1: Secretaria General del Concejo

Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría

Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo