

**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 Dr. Mario Ramiro Montenegro Andrade, a fojas 21 a 22 del expediente, mediante el cual solicita el informe de factibilidad de partición del inmueble con predio No. 31356.

INFORME TÉCNICO:

Mediante oficio No. AZEA-DJ-2019-0090 de 07 de enero de 2019, a fojas 29 del expediente, el Sr. Edwin Ramiro Bosmediano Contero, Administrador Zona Eloy Alfaro, adjuntó informe legal No. 402-DJ-2018 de 20 de diciembre de 2018, que consta a fojas 28 del expediente y del cual se desprende:

"(...) en el presente caso NO es factible la subdivisión del predio, esta Dirección Jurídica, emite INFORME LEGAL DESFAVORABLE para la Partición Judicial y Extrajudicial del inmueble signado con el Predio 31356, Clave Catastral 31404 15 011, ubicado en la parroquia Solanda, Barrio San Bartolo, cantón Quito."

INFORME LEGAL:

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2019-000084 de 24 de enero de 2019, a fojas 31 - 32 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, 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 predio No. 31356, ubicado en la parroquia Solanda, Barrio San Bartolo, cantón 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 cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 180.00 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. 31356, ubicado en la parroquia Solanda, Barrio San Bartolo 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 los señores MONTENEGRO ANDRADE MARIO RAMIRO y PACHECO MONTEVERDE MARGARITA ISABEL; y a la Dra. Viviana Cecilia Ayala Andrade, Secretaria de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, con sede en la parroquia Mariscal del Distrito Metropolitano de Quito.”

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. 31356, ubicado en la parroquia Solanda, Barrio San Bartolo 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**

Jorge Albán
Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano

Gissela Chalá
Sra. Gissela Chalá
Concejala Metropolitana

Silvia Díaz
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	↑

Adjunto expediente con documentación constante en treinta y dos fojas (32) fojas (2018-175055)

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				11-03-2019	
Gissela Chalá					
Silvia Díaz					
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha			Recepción	



2018-175055

*Comisión No
de Suelo*

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Quito, 09 de noviembre del 2018

Fecha: 15 NOV 2018 Hora 14:42
Nº HOJAS 207 - (copias)
Recibido por: *[Firma]*

Señor Abogado
SERGIO GARNICA
PRESIDENTE DE LA COMISION DE USO DEL SUELO
DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO METROPOLITANO DE QUITO
En su Despacho.-

De nuestra Consideración:

DR. MONTENEGRO ANDRADE MARIO RAMIRO, portador de la cédula de ciudadanía No.1704028602, de 64 años de edad, de estado civil divorciado, de ocupación jubilado, con domicilio en la calle Díaz de Ocampo número S9-52 y calle Francisco Ruiz, del sector de la Villaflora, de la parroquia La Magdalena, del Distrito Metropolitano de Quito, de la provincia de Pichincha, muy respetuosamente digo y solicito:

1.- El compareciente en mi calidad de legítimo propietario del bien inmueble que lo adquirí dentro de la Sociedad Conyugal que mantuve con la señora: PACHECO MONTEVERDE MARGARITA ISABEL VICENTA, bien inmueble consistente en una casa ubicada en el Pasaje Augusto Arias Oe-159 y calle Rafael Vallejo, de la ciudadela Casas Quito, del sector San Bartolo, del Distrito Metropolitano de Quito, de la provincia de Pichincha.

2.- El bien inmueble de mi propiedad me permito describir:

- Una casa de dos pisos, ubicado en el pasaje Augusto Arias Oe-159 y calle Rafael Vallejo, (pasaje seis) número Doscientos Trece (G-Diez), bien inmueble situado en la parroquia San Bartolo, del Distrito Metropolitano de Quito, de la provincia de Pichincha, bien inmueble adquirido mediante compra a los cónyuges señores: Félix Kleber Espinoza Álvarez y Zoila Argentina Sarmiento, según escritura otorgada el veinte de agosto de mil novecientos noventa y dos, ante el notario Doctor Gonzalo Román Chacón y debidamente inscrita en el registro de la propiedad el primero de septiembre de mil novecientos noventa y dos;
- Sobre el mencionado bien inmueble no pesa gravamen alguno, conforme lo acredito con el certificado de gravámenes conferido por el Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito;

- De conformidad a la Cédula Catastral, emitida por la Dirección Metropolitana de Catastro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de la propiedad descrita se encuentra catastrada en el Gobierno Autónomo Descentralizado Metropolitano de Quito, con los siguientes datos:

DATOS DEL BIEN INMUEBLE	
Propietario	Montenegro Andrade Mario Ramiro
Número de Predio	31356
Área de construcción	344.57 m2.
Avalúo del terreno	20.599,92
Avalúo de construcciones	63.836,52
Avalúo Total del bien inmueble	84.436,44
Ubicación:	Parroquia Solanda
Sector	San Bartolo
Zona	Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)
LINDEROS Y SUPERFICIE DEL BIEN INMUEBLE	
NORTE	Con pasaje Augusto Arias (Pasaje seis), en una longitud de nueve metros cuarenta centímetros;
SUR	Con la casa G-nueve, en una longitud de nueve metros cuarenta centímetros
ESTE	Con la casa G-doce, en una longitud de diecinueve metros quince centímetros
OESTE	Con casa G-ocho, en la longitud de diecinueve metros quince centímetros
Superficie	180.20 metros cuadrados

3.- La casa está constituida de cuatro departamentos.

4.- A fin de demostrar lo expresado me permito adjuntar los documentos que sustentan lo afirmado por el compareciente referente al bien inmueble descrito.

- Copia de la escritura con la que se adquirió la propiedad;
- El certificado de gravámenes;
- Copia de la cédula del compareciente;
- La Cédula Catastral del bien inmueble;
- Informe de Regulación Metropolitana – I. R.M. del bien inmueble.
- La providencia emitida por la Juzgadora, requiriendo el documento.

5.- El compareciente desea iniciar el Proceso Judicial de Partición del bien inmueble descrito que lo adquirí con la señora: Margarita Isabel Vicenta Pacheco Monteverde.

6.- Presenté la demanda en la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la Parroquia Mariscal Sucre, del Distrito Metropolitano de Quito, Proceso Judicial signado con el No.17203-2018-10019, avocando conocimiento la Dra. Guzmán Mejía Ketty Magaly,

7.- La señora Jueza, mediante providencia emitida el día miércoles 24 de octubre del 2018, me concede el término de tres días de cumplimiento a lo dispuesto en el Art.142 numeral 13 y Art.143 numeral 7 del Código Orgánico General de Procesos, en concordancia con el Art.473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **presente el Informe Favorable del Consejo Metropolitano del Municipio de Quito, a fin de que se der trámite al proceso judicial de Partición del bien inmueble materia de la Litis.**

8.- Por lo expuesto, acudo ante Usted, a fin de solicitarle lo siguiente:

Que se digno disponer a quién corresponda se realicen los Trámites Administrativos pertinentes para obtener el **INFORME FAVORABLE DEL CONSEJO METROPOLITANO**, del bien inmueble descrito en el presente documento, para el Proceso de Partición.

Pedido que lo fundamento en lo que dispone el Art.473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD.

Señalo mi Domicilio Judicial en el Casillero Judicial No.6029 del Palacio de Justicia de esta ciudad de Quito, para recibir posteriores notificaciones en la presente petición. Señalo el Casillero Electrónico: dr.hipolitodelacadenag@hotmail.com

Designo y autorizo al señor Doctor Hipólito De la Cadena Galarza, profesional del Derecho, para que con su sola firma presente todos los escritos que sean necesarios en la presente petición. Incluso le faculto a retirar la documentación solicitada o la que emita su Autoridad, atendiendo mi pedido.

Firmo conjuntamente con mi Abogado Patrocinador.

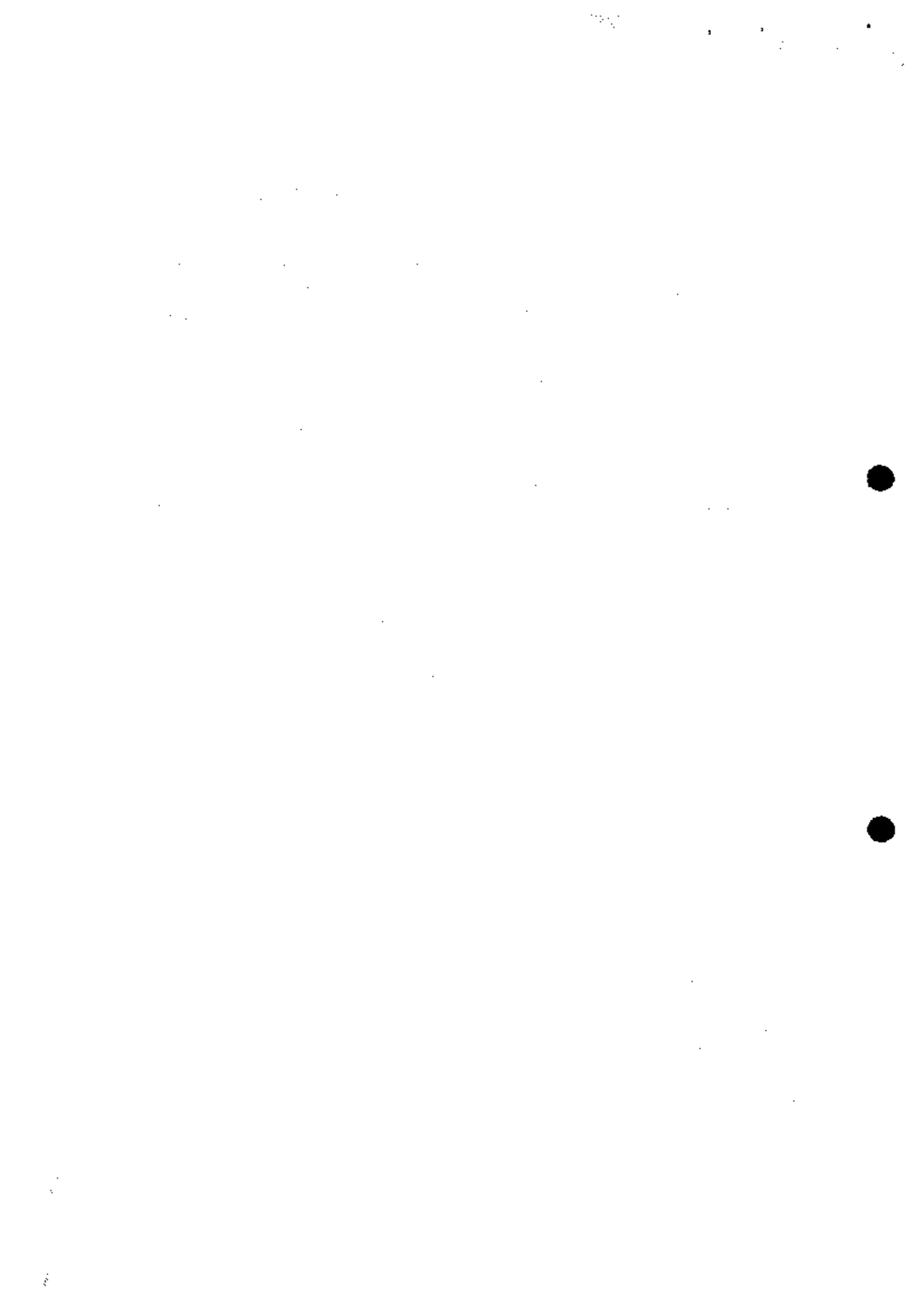

DR. MONTENEGRO ANDRADE MARIO RAMIRO
C. C.1704028602

0997397920
dr.


Dr. Hipólito De La Cadena G.
ABOGADO
MAT. 17-2806-126 C.N.J.
FORO DE ABOGADOS

(21)





07 JAN 2019

OFICIO No. AZEA-DJ-

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 09 ENE 2019 Hora 13:28

Nº. HOJAS 28

Recibido por: 

DM. Quito,

Ticket GDOC No. 2018-175055

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-2018-0263

De mi consideración:

En atención al Oficio No. SGC-2018-3706, mediante el cual solicita el Informe Técnico y Legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 31356; 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 Informe No. GU-ITV-2018-018, el Arq. Dino Cruz, Jefe de Gestión Urbana, concluye "(...) *Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las ÁREAS MÍNIMAS, debe ser UNIPROPIEDAD, mismo que el predio No. 31356 es un lote de 180.00m2 y cuya área mínima es de 300m2*". (Sic).

Mediante Informe Legal No. 402-DJ-2018, de 20 de diciembre 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. 31356.

Por lo expuesto, remito en 27 fojas útiles, los Informes Técnico y Legal de Fraccionamiento del inmueble de propiedad de los señores **MONTENEGRO ANDRADE MARIO RAMIRO** y **PACHECO MONTEVERDE MARGARITA**,
ADMINISTRACIÓN ZONAL
ELOY ALFARO

ISABEL, signado con el número de Predio 31356, ubicado en la parroquia Solanda, Barrio San Bartolo, 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 2018-175055 / 27 fojas

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Abg. Oscar Jumbo	DJ	20181019	
Revisión:	Abg. Johanna Espinosa	DJ	20181019	

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

Fecha: **25 ENE 2019** Hora **8:42**

Nº. HOJAS **-32h-**
Recibido por: 

Procurador Uto
de Jarama
25/01/2019

EXPEDIENTE PRO-2019-00084
GDOC. 2018-175055 ✓
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 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. PETICIÓN

La Secretaría General del Concejo Metropolitano, mediante oficio No. SGC-2019-0176 de 11 de enero de 2019, por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita remita el informe legal respecto de la factibilidad de partición del predio No. 31356, solicitado por el Dr. Mario Montenegro, dentro del juicio No. 17203-2018-10019.

II. ANTECEDENTES:

1. La Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia La Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, mediante providencia de 24 de octubre de 2018, dispone: "...el accionante en el término de tres días y bajo prevenciones de ley del Art. 146 inciso segundo del Código General de Procesos de cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 142 numeral 13 y art. 143.7 del mismo cuerpo legal, en concordancia con el Artículo 473 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, presente el informe favorable del Concejo Metropolitano del Municipio de Quito, a fin de realizar la partición del bien inmueble materia de la Litis....".
2. La Secretaría General del Concejo Metropolitano, mediante oficio No. SGC-2019-0176 de 11 de enero de 2019, por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de



la Comisión de Uso de Suelo, solicita remita el informe legal respecto de la factibilidad de partición del predio No. 31356, solicitado por el Dr. Mario Montenegro, dentro del juicio No. 17203-2018-10019.

III. INFORME TÉCNICO:

Mediante Oficio No. AZEA-DJ-2019-0090 de 7 de enero de 2019, el señor Edwin Bosmediano Contero, Administrador Zonal Eloy Alfaro, remite a Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, los informes Técnico y Legal de fraccionamiento del inmueble de propiedad de los señores MONTENEGRO ANDRADE MARIO RAMIRO Y PACHECO MONTEVERDE MARGARITA ISABEL.

Con Informe Legal No. 402-DJ-2018, de 6 de enero de 2019, la abogada Johanna Espinosa, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, emite su informe legal en relación a la petición de MONTENEGRO ANDRADE MARIO RAMIRO y PACHECO MONTEVERDE MARGARITA ISABEL y otros, en él informa lo siguiente: *"Por lo expuesto; y, con sustento en el Informe No. GU-ITV-2018-016-DP, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, quien concluye que en el presente caso NO es factible la subdivisión del predio, esta Dirección Jurídica, emite **INFORME LEGAL DESFAVORABLE** para la Partición Judicial y Extrajudicial del inmueble signado con el Predio 31256, Clave catastral 31404 15 011, ubicado en la parroquia Solanda, Barrio San Bartolo, cantón Quito"*.

Mediante memorando No. AZEA-UGU-2018-0263 de 13 de diciembre de 2018, el arquitecto Dino Cruz, Jefe de Gestión Urbana, remite el informe técnico de la Unidad de Gestión Urbana No. GU-ITV-2018-018-DP, en atención al pedido del Abogado Diego Cevallos Salgado, en el que concluye lo siguiente: *"Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las **AREAS MINIMAS**, debe ser **UNIPROPIEDAD**, mismo que el predio No. 31356 es un lote de 180.00 m² y cuya área mínima es de 300 m²"*.

IV. BASE LEGAL:

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)

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. 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".

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".

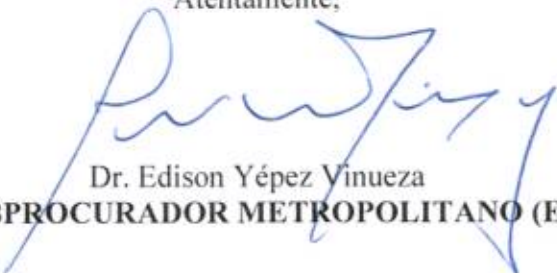
V. ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble materia del juicio corresponde al predio No. 31356, ubicado en la parroquia Solanda, Barrio San Bartolo, cantón 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 cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 180.00 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. 31356, ubicado en la parroquia Solanda, Barrio San Bartolo 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 los señores MONTENEGRO ANDRADE MARIO RAMIRO y PACHECO MONTEVERDE MARGARITA ISABEL; y a la Dra. Viviana Cecilia Ayala Andrade, Secretaria de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, con sede en la parroquia Mariscal del Distrito Metropolitano de Quito.

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinuesa
 SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente completo. (30 Fojas)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Alin Acevedo	PRO	15-01-2018	
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General (adjunto expediente)
 Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría
 Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo