

**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 25 de febrero de 2019, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por la Abg. Mariela Chariguaman Chávez, Secretaria Encargada de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Guaranda de Bolívar, a fojas 125 del expediente, mediante el cual indica que dentro del juicio No. 02202-2016-00583 se solicita que se emita el informe de factibilidad de partición del predio No. 230869, ubicado en la parroquia Ponceano.

2. INFORME TÉCNICO:

Mediante oficio No. AZLD-DJ-07-2019 de 25 de enero de 2019, a fojas 127 del expediente, el Sr. Humberto Almeida de Sucre, Administrador Zonal La Delicia, manifiesta:

"El predio 230869, que de acuerdo al informe técnico emitido por la Dirección de Gestión del Territorio Zonal, con Memorando No. UGT-2019-004 de 14 de enero del 2019, e informe de Regulación Metropolitana IRM, tendría 384,00m2, según escritura y 434,92m2 de área graficada, al tener una zonificación lote mínimo de 300m2, no es factible realizar una propuesta de fraccionamiento;(...)"

3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2018-3488 de 05 de febrero de 2019, a fojas 130 - 131 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, 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. 230869, ubicado en la Parroquia Ponceano, con Zonificación D5 (D304-80). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal La Delicia, 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 384,00 m2.

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial el predio No. 230869 ubicado en la Parroquia Ponceano, 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.

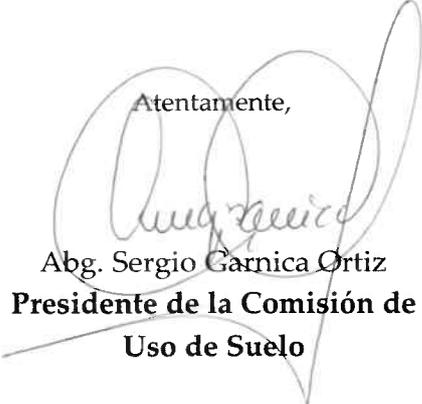
De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la Abg. Mariela Chariguamán Chávez, Secretaria (E) de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Guaranda, y al señor ROQUE MESIAS ESCOBAR ESCOBAR.”

4. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria realizada el 25 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 v) y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano autorice la partición judicial el predio No. 230869 ubicado en la Parroquia Ponceano, 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
Concejal Metropolitano

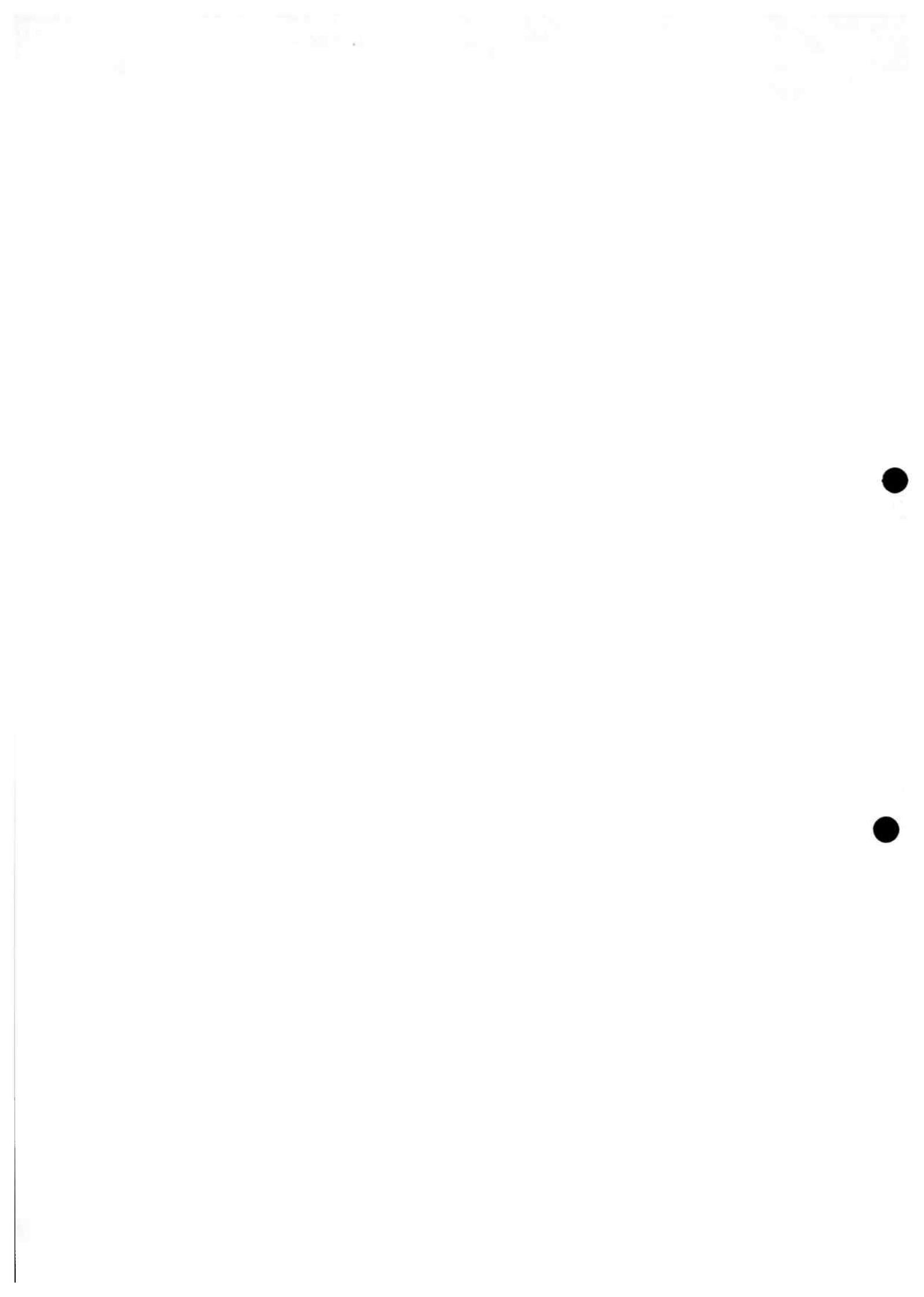
Gissela Chalá
Sra. Gissela Chalá
Concejala Metropolitana

Marco Ponce
Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2019-03-07	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2019-03-07	<i>f</i>

Adjunto expediente con documentación constante en ciento treinta y un (131) fojas (2019-006219)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Sergio Garnica	<i>11-03-2019</i>		<i>19/03/2019</i>	
Jorge Albán				
Gissela Chalá				
Marco Ponce				
	Fecha		Recepción	
Entrega Alcaldía Metropolitana				





91713931-DFE

FUNCIÓN JUDICIAL

02202-2016-00583-OFICIO-00058-2019

Guaranda, 10 de enero del 2019

Señor.

JEFE DEL CONSEJO METROPOLITANO DE QUITO

En su Despacho.-

De mi consideración:

En la causa de Partición de Bienes de la Sociedad Conyugal No.02202- 2016-00583, en la que es actor ROQUE MESÍAS ESCOBAR ESCOBAR en contra de ELSA MORAYMA ESCAOBAR PAZMIÑO el señor Juez ordena lo siguiente: **UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL CANTÓN GUARANDA DE BOLIVAR.** Guaranda, lunes 7 de enero del 2019, las 12h34, VISTOS.- En mi calidad de Juez de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Guaranda y encargado del despacho del Doctor Nivardo Ocaña Gavilánez, Juez de ésta misma Unidad, según Acción de Personal de Encargo N° 022-DP02-2019-CJG, que rige desde el día de hoy 07 de enero de 2019 hasta el 18 de enero de 2019, avoco conocimiento de la presente causa. En lo principal, agréguese al proceso el escrito presentado por Roque Mesías Escobar Escobar, en atención al mismo Oficiese a los funcionarios que refiere, en la forma, modo y para los fines pertinente, adjuntando la documentación a la que hace referencia en el escrito que se provee. Actúe en la presente causa la Abogada Mariela Chariguamán, en calidad de secretaria encargada del despacho. NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Particular que llevo a su conocimiento para los fines de Ley y me suscribo con los debidos agradecimientos por la atención dada a la presente.

*Región de
Uso de
15/01/2019*

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 15 ENE 2019 Hora 11:49

Nº HOJAS- 59-

Recibido por: *Alejo P.*

125

Adjunto documentación de respaldo. (18 Fojas)

Atentamente,


ABG. MARIELA CHARIGUAMAN CHAVEZ
SECRETARIA ENCARAGADA

SECRETARIA
UNIDAD JUDICIAL
FAMILIA MUJER NIÑEZ Y ADOLESCENCIA

Fecha: 28 ENE 2019 Hora 14:20

Nº. HOJAS

Recibido por:

60h - 66h (2 expedientes)
[Handwritten signature]

Oficio No. AZLD-DJ-07-2019

00000336

Quito D.M.Q,

DESPACHADO 25 ENE. 2019

GDOC: 2019-006219 / y 2018-191368

Señor

Abg. Diego Cevallos Salgado

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente.-

Asunto: Juicio de Partición No. 02202-2016-00583

De mi consideración:

En atención al Oficio No. SGC-2019-0222 de 16 de enero del 2019, por el cual se nos hace conocer la disposición impartida por el Concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, respecto al cumplimiento de lo que estipula el Art. 473 del COOTAD en el Juicio de Partición No. 02202-2016-00583, dentro de término informo:

El predio 230869, que de acuerdo al informe técnico emitido por la Dirección de Gestión del Territorio Zonal, con Memorando No. UGT-2019-004 de 14 de enero del 2019, e informe de Regulación Metropolitana IRM, tendría 384,00m2, según escritura y 434,92m2 de área graficada, al tener una zonificación lote mínimo de 300m2, no es factible realizar una propuesta de fraccionamiento; el mecanismo técnico y jurídico que se puede utilizar para llegar a la partición del bien, en caso de la existencia de construcciones que cuenten con planos aprobados y permisos que legalicen las mismas, es realizar una propuesta para declararlo en propiedad horizontal cumpliendo con los requisitos y procedimiento establecido en la Ordenanza 172, reformada por la 432, la Ordenanza No. 156, reformada por la 433, el Art. 473 del COOTAD. ; y, la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal, que permitiría partir y adjudicar alícuotas de construcción.

El trámite inicia con la obtención del Certificado de Conformidad de Declaratoria Bajo el Régimen de Propiedad Horizontal Código LMU-20/PH-ORD, en una de las Entidades Colaboradoras; y luego acudir a la Administración Zonal del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, pertinente, donde se emite el informe legal y la Aprobación de la Propiedad Horizontal solicitada, luego en acatamiento a lo que dispone el Art. 473 del COOTAD, poner en conocimiento del Concejo Metropolitano para el informe favorable que la normativa prevé.

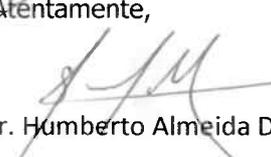
ADMINISTRACIÓN ZONAL
LA DELICIA

Todo el procedimiento enunciado en líneas anteriores es pertinente, siempre y cuando con la partición propuesta se busque dividir o fraccionar el bien inmueble, lo que permitiría partir y adjudicar alícuotas de construcción.

Si la propuesta no implica dividir o fraccionar el bien inmueble, (venta, remate, compra, etc.) no tendría sentido realizar ningún trámite administrativo, más que el de transferencia de dominio, ni buscar del Concejo Metropolitano el informe favorable que dispone el Art. 473 del COOTAD.

Particular que se informa para los fines legales pertinentes.

Atentamente,


Sr. Humberto Almeida De Sucre

ADMINISTRADOR ZONAL LA DELICIA



Adjunto:

Expediente en dos cuerpos el primero con 60 fojas útiles y el segundo con 66 fojas útiles

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA	FECHA	SUMILLA
Elaborado por:	F. Mantilla	DJ	2019-1-22	
Revisado por:	K. Naranjo	DJ	2019/01/23	
Aprobado por:	K. Naranjo	DJ	2019/01/23	

Ejemplar 1: Secretaría de Concejo

Ejemplar 2: Secretaría General AZLD

Ejemplar 3: Archivo auxiliar numérico DJ

2019-006219

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO RECEPCIÓN



PROCURADURÍA METROPOLITANA

Fecha: 06 FEB 2019 Hora 15:36
Nº. HOJAS -12h-
Recibido por: [Signature]

Resolución Usó
Superior 19/02/2019

EXPEDIENTE PRO-2018-3488
GDOC: 2019-006219
GDOC. 2018-191368
D.M. QUITO, 05 FEB 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 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:

SOLICITUD:

Mediante Oficio No. SGC-2019-0376 de 31 de enero de 2019, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, 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. 230869, conforme lo solicitado por la Abg. Mariela Chariguamán Chávez, Secretaria (E) de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Guaranda, dentro del juicio No. 02202-2016-00583, seguido por el señor Roque Mesías Escobar Escobar en contra de la señora Elsa Morayma Escobar Pazmiño,

La Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de Guaranda, mediante Oficio No. 02202-2016-00583-OFICIO-01352-2018 de 19 de septiembre de 2018, ingresado en Procuraduría Metropolitana, el 24 de septiembre del presente año, mediante providencia de 11 de septiembre de 2018, dice: **“...oficiese a los Gobiernos Autónomos Descentralizados de los Cantones Guaranda y Quito para que emitan la autorización correspondiente para la partición de los bienes que se pretenden partir dentro de la presente causa (...)**”. Lo resaltado me pertenece.

INFORME TÉCNICO:

- 1. Mediante Oficio AZLD-DJ-07-2019 00000336 de 25 de enero de 2019, el señor Humberto Almeida De Sucre, Administrador Zonal La Delicia, respecto al juicio de Partición No. 02202-2016-00583, manifiesta:

“El predio 230869, que de acuerdo al informe técnico emitido por la Dirección de Gestión del Territorio Zonal, con Memorando No. UGT-2019-004 de 14 de enero

121



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

del 2019, e Informe de Regulación Metropolitana IRM, tendría 384,00m², según escritura y 434,92m² de área graficada, al tener una zonificación lote mínimo de 300m², no es factible realizar una propuesta de fraccionamiento; el mecanismo técnico y jurídico que se puede utilizar para llegar a la partición del bien, en caso de la existencia de construcciones que cuenten con planos aprobados y permisos que legalicen las mismas, es realizar una propuesta para declararlo en propiedad horizontal (...)”.

2. Memorando UGT-2019-004 de 14 de enero de 2019, emitido por la Dirección de Gestión de Territorio, indica.

“El predio 0230869, consta con dos áreas de terreno, una de escritura con 384.00m² y un área gráfica de 434.92m². Según las regulaciones que establece el IRM, el lote mínimo para la zonificación D5 (D304-80), es de 300m², y un frente mínimo de 10m.

Por lo cual este predio no cumple con las regulaciones establecidas, para ser fraccionado en dos lotes”.

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 la partición, será nula.[...]”*, lo subrayado me pertenece.

2. La Ordenanza Metropolitana 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.***

3. 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 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.”

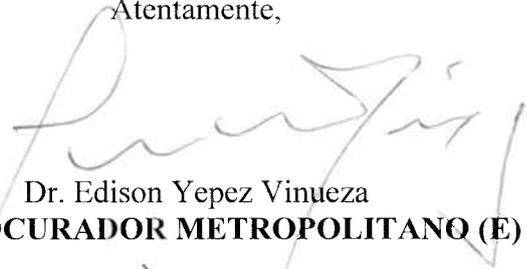
ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble materia del juicio se refiere al predio No. 230869, ubicado en la Parroquia Ponceano, con Zonificación D5 (D304-80). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal La Delicia, 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 384,00 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. 230869 ubicado en la Parroquia Ponceano, 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 Abg. Mariela Chariguamán Chávez, Secretaria (E) de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Guaranda, y al señor ROQUE MESIAS ESCOBAR ESCOBAR.

Atentamente,



Dr. Edison Yopez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adj. expediente completo (129 Fojas)

ACCION	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Mónica Guzmán	PRO	31-01-19	
Revisión:	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación:	Edison Yépez	PRO		



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

Ejemplar 1: Secretaría General de Concejo Metropolitano
Ejemplar 2: Archivo Procuraduria Metropolitana
Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo