

**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 Dra. Laura Mercedes Carvajal Lasso, Procuradora Judicial del Sr. José Gabriel Maldonado Lizalde, a fojas 36 del expediente, mediante el cual solicita el informe de factibilidad de partición del predio No. 367417, ubicado en la parroquia La Mena.

2. INFORME TÉCNICO:

Mediante oficio No.AZEA-DJ-2018-6257 de 18 de diciembre de 2018, a fojas 43 del expediente, el Sr. Edwin Ramiro Bosmediano Contero, Administrador Zonal Eloy Alfaro manifiesta:

“Mediante Informe No. GU-ITV-2018-016-DP, de 28 de noviembre del 2018 suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, donde se 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. 367417 es un lote de 200.00m2 y cuya área mínima es de 200m2”. (Sic)

Mediante Informe Legal No. 381-DJ-2018, de 10 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. 367417.”

3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2018-0964 de 31 de enero de 2019, a fojas 46 - 47 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. 367417, ubicado en la Parroquia La Mena, con Zonificación D3 (D203-80). 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 200 m2, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 200 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. 367417, ubicado en la Parroquia La Mena, 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.

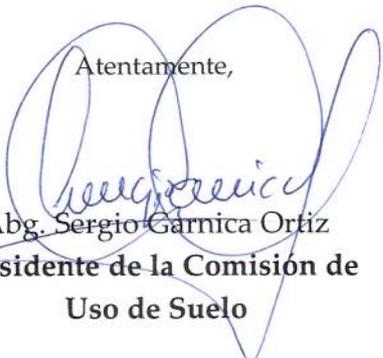
De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la Dra. Laura Carvajal, procuradora judicial del señor JOSE GABRIEL MALDONADO LIZALDE.”

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 x) y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; resuelve emitir **DICTAMEN DESFAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano autorice la partición judicial del predio No. 367417, ubicado en la Parroquia La Mena, 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**

[Signature]
Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano

[Signature]
Sra. Gissela Chalá
Concejala Metropolitana

[Signature]
Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2019-03-11	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2019-03-11	<i>[Signature]</i>

Adjunto expediente con documentación constante en cuarenta y siete (47) fojas
(2018-169712)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito					
Registro Entrega Expedientes					
Concejal	Fecha entrega			Fecha devolución	
Sergio Garnica	18-03-2019			19-03-2019	
Jorge Albán					
Gissela Chalá					
Marco Ponce					
	Fecha			Recepción	
Entrega Alcaldía Metropolitana					





Dra. Laura Carvajal L.
ABOGADA

964-2018.

SEÑORES DEL ILUSTRE MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.

Señor:
PROCURADOR METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

Dra. LAURA MERCEDES CARVAJAL LASSO, Abogada en libre ejercicio profesional, titular de la cédula de ciudadanía No.-170691536-8, correo electrónico: lauracarvajal@hotmail.com, en mi calidad de Procuradora Judicial del señor JOSE GABRIEL MALDONAO LIZALDE, titular de la cédula de ciudadanía No.-1102906185, de conformidad con el MANDATO que en foja útil acompaño, vendrá a su conocimiento que mi Mandante, es legítimo propietario del 50% de gananciales de la extinta sociedad conyugal "MALDONADO-TUMBAICO" de un bien inmueble que se encuentra ubicado en la Zona Metropolitana Eloy Alfaro de la parroquia La Magdalena, barrio Vencederos de Pichincha, Dirección: S15F – S/N, con los debidos respetos comparezco ante su autoridad y en lo principal manifiesto:

Que mi Mandante, con fecha 12 de Noviembre del 2014 obtiene la disolución del vínculo matrimonial que le unía a la señora DOLORES GUADALUPE TUMBAICO CEVALLOS, razón por la cual presenta ante la Unidad Tercera Especializada de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Distrito Metropolitano de Quito el juicio de inventarios, obteniendo la sentencia el día 24 de febrero del 2017.



36

Que debido a que no se ha llegado a un acuerdo con la señora DOLORES GUADALUPE TUMBAICO CEVALLOS, mi Mandante señor JOSE GABRIEL MALDONADO LIZALDE, se ve forzado a solicitar en la UNIDAD JUDICIAL DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA, el juicio de Partición del bien habido en la sociedad conyugal "MALDONADO TUMBAICO". Que para presentar la demanda de Partición es necesario que adjunte la autorización de fraccionamiento o negativa de este extendido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, de conformidad con el Art 473 y Art.4 numeral 2 del COOTAD y Art. 57 de la Ley Orgánica de ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo

Con lo expuesto acudo ante Ustedes y solicito se me conceda la AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO O NEGATIVA, del bien inmueble de la extinta sociedad conyugal, documento que debe ser emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, cuya información es la siguiente:

DATOS DEL PREDIO

Numero de predio	167417
Geo clave:	170102220021009122
Clave catastral anterior:	30802 21 017 000 000 000
Denominación de la unidad:	
Año de construcción:	2010
En derachos y acciones:	NO
Destino económico:	HABITACIONAL

A la presente petición anexo los siguientes documentos:

1.- Sentencia de divorcio de mi Mandante emitida con fecha 12 de



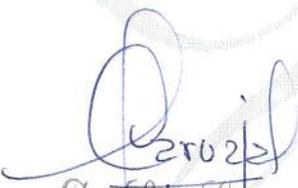
JURIDICO noviembre del 2014.

Dra. Laura Carvajal L.
ABOGADA

- 2.- Copia de la Inscripción de MATRIMONIO, marginado el divorcio.
- 3.- Copia Certificada de la sentencia en el juicio de Inventarios, emitida por el Señor Juez de la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito de la Provincia de Pichincha, fechada viernes 24 de febrero del 2017, en la cual se acepta la demanda y se aprueba en todas sus partes el informe de inventarios y avalúo del bien habido en la extinta sociedad conyugal "MALDONADO TUMBAICO", realizado y suscrito por el perito Ing. Francisco Herrera.
- 4.- Escritura pública del bien inmueble singularizado anteriormente
- 5.- Certificado de gravámenes del bien inmueble materia de la presente partición.
- 6.- Copia certificada del Informe Pericial.
- 7.- Cédula Catastral del bien inmueble objeto de la partición, emitido por el M. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- 8.- Copia de Procuración Judicial.

Notificaciones que me correspondan las recibiré en el correo electrónico: lauracarvajali@hotmail.com y/o al casillero judicial No. 3350 del Palacio de Justicia.

Por el compareciente y en calidad de Procuradora Judicial.


Dra. Laura Carvajal L.
ABOGADA
MAT. N° 6803 C.A.P.

35

100



20186257

OFICIO No. AZEA-DJ-
QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

DM. Quito,

19 DEC 2018

Fecha: 19 DIC 2018 Hora 11:35

Ticket GDOC No. 2018-169712 ✓

Nº. HOJAS -43h
Recibido por: [Firma]

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-2018-0248

De mi consideración:

Mediante comunicación ingresada con Registro No. 2018-169712, el señor MALDONADO LIZALDE JOSÉ GABRIEL solicita el Informe Técnico y Legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 367417, en virtud de que va a presentar en la Unidad Judicial Especializada de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia; 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-2018-016-DP, de 28 de noviembre del 2018, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, donde 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. 367417 es un lote de 200.00m2 y cuya área mínima es de 200m2*". (Sic).

Mediante Informe Legal No. 381-DJ-2018, de 10 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. 367417.

Por lo expuesto, remito en 42 fojas útiles, los Informes Técnico y Legal de Fraccionamiento del inmueble de propiedad de los señores **MALDONADO LIZALDE JOSÉ GABRIEL** y **TUMBAICO CEVALLOS DOLORES**.

ADMINISTRACIÓN ZONAL
ELOY ALFARO

GUADALUPE, signado con el número de Predio 367417, ubicado en la parroquia La Mena, Barrio Vencedores de Pichincha, 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 2018-169712 / 42 fojas

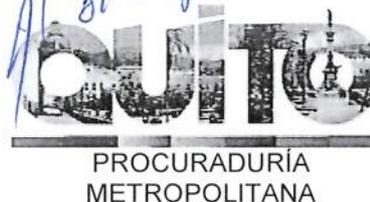
ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Abg. Oscar Jumbo	DJ	20181210	
Revisión:	Abg. Johanna Espinosa	DJ	20181210	

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

Fecha: **01 FEB 2019** Hora: **9:14**

Nº. HOJAS: **47h-1**

Recibido por: *[Firma]*



EXPEDIENTE PRO-2018-0964
GDOC: 2018-169712 ✓
DM QUITO,

31 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 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-2018-4061 de 20 de diciembre de 2018, 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. 367417, conforme lo solicitado por la Dra. Laura Carvajal.

El señor JOSE GABRIEL MALDONADO LIZALDE, en su escrito presentado manifiesta que en vista de no llegar a un acuerdo con la señora DOLORES GUADALUPE TUMBAICO CEVALLOS, solicitará a la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito, el juicio de partición del bien habido en la sociedad conyugal "Maldonado Tumbaico"; e indica que para presentar la demanda de Partición es necesario que adjunte la autorización de fraccionamiento o negativa de éste extendido por el Gobierno Autónomo, Descentralizado Municipal o Metropolitano, de conformidad con el Art. 473 del COOTAD; y en su parte pertinente señala: *"Con lo expuesto acudo ante Ustedes y solicito se me conceda la AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO O NEGATIVA (...)"*.

INFORMES TÉCNICO y LEGAL

1. Mediante Oficio AZEA-DJ-2018 6257 de 18 de diciembre de 2018, el señor Edwin Bosmediano Contero, Administrador Zonal Eloy Alfaro, adjunta los informes técnico y legal del predio No. 367417.
2. El Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, remite el Informe Técnico GU-ITV-2018-016-*[Firma]*



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

DP de 28 de noviembre de 2018, en relación a la petición del Administrado y en la parte pertinente, indica:

“Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, no es factible de subdividir por cuanto debe cumplir con las AREAS MINIMAS, mismo que el predio No. 367417 es un lote de 200.00m² y cuya área mínima es de 200m²”.

3. La Dirección de Asesoría Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, mediante Informe Legal No. 381-DJ-2018 de 10 de diciembre de 2018, dice: *“...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 367417, Clave catastral 30808 21 017, ubicado en la parroquia La Mena, Barrio Vencedores de Pichincha, cantón Quito”.*

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 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



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

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.”

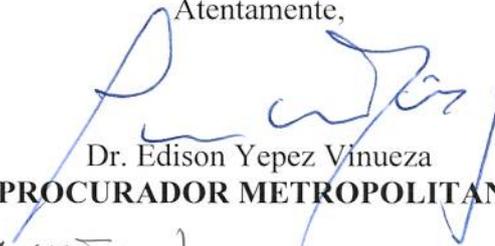
ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble materia del juicio se refiere al predio No. 367417, ubicado en la Parroquia La Mena, con Zonificación D3 (D203-80). 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 200 m², requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio tiene una superficie de 200 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. 367417, ubicado en la Parroquia La Mena, 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 Dra. Laura Carvajal, procuradora judicial del señor JOSE GABRIEL MALDONADO LIZALDE.

Atentamente,


Dr. Edison Yépez Vinueza

SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adj. expediente completo (45 Fojas)

ACCION	RESPONSABLE	UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Mónica Guzmán	PRO	29-01-19	
Revisión:	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación:	Edison Yépez	PRO		

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

