

Comisión Usos y Costumbres



PROCURADURÍA METROPOLITANA

Ref. Expediente No. 2015-1952
GDOC: 2015-137185

Abogado
Diego Cevallos

07 JUN. 2017

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 la delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (e), mediante el 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:

Mediante Oficio No. SG 1313 de 12 de mayo de 2017, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, por disposición del concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita informe legal, respecto del pedido formulado por la señora María del Socorro Bejarano Castillo, dentro del juicio de partición No. 17320-2005-1022, seguido en el Juzgado Vigésimo de lo Civil de Pichincha, hoy Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito.

II. ANTECEDENTES:

La Procuraduría Metropolitana mediante Oficio Expediente No. 2015-1952 de 18 de agosto de 2015, de conformidad a la normativa vigente de ese entonces, remitió el criterio legal referente al pedido de la señora María del Socorro Bejarano, sobre compensar con el pago en dinero de conformidad al porcentaje de cesión que le corresponde.

III. INFORMES TÉCNICOS:

Mediante Oficio No. AZLD-DJ-2017-00001612 de 04 de mayo de 2017, el Administrador de la Zona La Delicia, señor Humberto Almeida De Sucre, en relación al pedido formulado por la señora María Bejarano, sobre compensar el área verde con el pago en dinero de conformidad al porcentaje de cesión que le corresponde, manifiesta que *"(...) según lo dispone la Ordenanza 172 y sus reformas previstas en la Ordenanza No. 160, al respecto adjunto al presente se servirá encontrar el informe de la Dirección de Gestión de Territorio y Legal de la Dirección Jurídica emitidos por esta Administración Zonal."*

El Arq. Galo Cruz, de Gestión del Territorio de la Administración Zonal La Delicia, mediante Memorando No. UGT-2017-062 de 20 de abril de 2017, informa que *"(...) una vez que la Ordenanza 160, Art. (79) señala los casos en que se puede compensar la contribución de áreas verdes públicas para subdivisiones, el administrado podrá requerir de la Entidad Colaboradora, el certificado de aprobación técnica del fraccionamiento,*

[Signature]

tomando en cuenta que el área de contribución del 15% es menor al lote mínimo del sector.”

El Dr. Fausto Mantilla, de la Dirección Jurídica de la Administración Zonal La Delicia, mediante Memorando No. DJ-2017-304 de 25 de abril de 2017, manifiesta:

“De conformidad con lo establecido en la Ordenanza No. 172, y sus reformas previstas en la “Ordenanza Metropolitana 160, en su Art. 79, Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisión puede ser compensada.-

1.- En subdivisiones de lotes en suelo rural y urbano con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, en cuanto a la contribución de áreas verdes se observará los siguientes casos.

b.- Si el porcentaje de contribución es menor al lote mínimo establecido en la Zonificación Vigente, se compensará con el pago en valor monetario equivalente al 15% como mínimo según el avalúo catastral actualizado, en función de la Ordenanza vigente que aprueba el valor del suelo”.

IV. BASE LEGAL:

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 87 literal d) establece que al Concejo Metropolitano le corresponde expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares.

El inciso primero del artículo 323, ibídem dispone: *“El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, [...]”*

El Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (Sustituido por la Disposición Reformatoria Primera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo del 05 de julio de 2016), dice:

“En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o Metropolitano como bienes de dominio y uso público

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinado exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúa de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por



ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido entre los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento...”, lo subrayado es mío.

La Ordenanza Metropolitana No. 160, Reformatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 0172 y 0432, en el Art. 1, dice:

“Artículo 1.- Sustitúyase el artículo 77 de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 172 y 0432, por el siguiente:

“Artículo... (77).- Áreas verdes, comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público.-

(...) 2. En el caso de partición judicial de inmuebles, deberá contribuir con el 15% de áreas verdes públicas que corresponda, de conformidad con lo que establece la ley.

La Ordenanza No. 160, Reformatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 0172 y 0432, en el Art. 2, dice:

“Artículo 2.- Sustitúyase el artículo 79, de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 172 y 0432, por el siguiente:

“Artículo... (79).- Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada.-

1.- En subdivisiones de lotes en suelo rural y urbano con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, en cuanto a la contribución de áreas verdes se observará los siguientes casos:

(...) b) Si el porcentaje de contribución es igual o menor al lote mínimo establecido en la zonificación vigente, se compensará con el pago en valor monetario equivalente al 15% como mínimo según el avalúo catastral actualizado, en función de la ordenanza vigente que aprueba el valor del suelo.”

(...) 3.- En particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m2, si la contribución del 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.

(...) 6.- El valor del suelo se calculará en función de la ordenanza metropolitana vigente que aprueba la valoración catastral del inmueble que rige para cada bienio en el Distrito Metropolitano de Quito... ", las negrillas me pertenecen.

V. ANALISIS Y CRITERIO LEGAL:

Por lo expuesto, tomando en consideración la normativa vigente y los informes de la Administración Zonal La Delicia, en los que se establece que el lote es menor a 3.000 m² (2500 m²); y que el 15% de contribución de área verde (375 m²) es menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente (600 m²), Procuraduría Metropolitana reconsidera el criterio remitido mediante Oficio Expediente No. 2015-1952 de 18 de agosto de 2015, emitiendo criterio legal favorable para la compensación en valor monetario por el equivalente del 15% de área verde, del inmueble de propiedad de la señora María del Socorro Bejarano Castillo y Otros, en litigio dentro del juicio de partición No. 17320-2005-1022, seguido en la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito.

Cabe señalar que, la compensación del 15% en valor monetario, conforme la norma transcritas anteriormente, será según el avalúo catastral actualizado.

En el presente caso, el lote de propiedad de la señora María del Socorro Bejarano Castillo y Otros, se encuentra en proceso de partición judicial (Juicio de Partición No. 17320-2005-1022, seguido en la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito), por lo que el mismo está sujeto a lo dispuesto en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Atentamente,


Dr. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente completo. (MSF)

	Nombre y Apellido	Fecha	Rúbrica
Elaborado por:	Patricio Guerrero	30-05-2017	

SECRETARÍA GENERAL CORREJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 11:01
QUITO	08 JUN 2017
ALCALDÍA	NÚMERO DE HOJA: -145h-

Comisión de Sucre
05/05/2017

Secretaría Concejo



GDOG 2015-137185

Oficio No. AZLD-DJ-2017.
Quito, DM.,

00001612

DESPACHADO 04 MAYO 2016

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

De mi consideración:

Asunto: Requiriendo documentos.

En relación al expediente ingresado a esta Administración Zonal con Ticket GDOC 2015-137185, que se refiere al pedido formulado por la señora María Bejarano, quien solicita se le permita compensar con el pago del área verde en dinero de conformidad al porcentaje de cesión que le corresponde, según lo dispone la Ordenanza 172 y sus reformas previstas en la Ordenanza No. 160, al respecto adjunto al presente se servirá encontrar el informe de la Dirección de Gestión de Territorio y Legal de la Dirección Jurídica emitidos por esta Administración Zonal.

Atentamente,

[Handwritten signature]

Humberto Almeida De Sucre.
ADMINISTRADOR ZONA LA DELICIA.

Acción	Siglas responsables	Siglas unidades	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	P. Galindo	D.J.	2017-04-25	<i>[Signature]</i>
Revisado por:	F. Mantilla	D.J.	2017-04-25	<i>[Signature]</i>
Aprobado por:	F. Mantilla	D.J.	2017-04-25	<i>[Signature]</i>

Adj. Exp. GDOC.137185



MEMORANDO No. DJ-2017-304
DJ Quito, 25 de abril 2017

PARA: Humberto Almeida De Sucre.
Administrador Zona la Delicia.

DE: Fausto Mantilla.
Dirección Jurídica.

GDOC: 2015-137185

ASUNTO: Criterio legal.

En relación al expediente ingresado a esta Administración Zonal con Ticket GDOC 2015-137185, que se refiere al pedido formulado por la señora María del Socorro Bejarano Castillo, dentro del Juicio de Partición N0- 17320-2005-1022, seguido en el Juzgado Vigésimo de lo Civil de Pichincha, hoy Unidad Especializada Tercera de la Familia; Mujer Niñez y Adolescencia del cantón Quito al respecto me permito manifestar lo siguiente:

De conformidad con lo establecido en la Ordenanza No. 172, y sus reformas previstas en la "Ordenanza Metropolitana 160, en su Art 79, Supuestos en el que la contribución de áreas verde públicas, para subdivisión puede ser compensada.-

1.- En subdivisiones de lotes en suelo rural y urbano con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, en cuanto a la contribución de áreas verdes se observará los siguientes casos.

b.- Si el porcentajes de contribución es menor al lote mínimo establecido en la Zonificación Vigente, se compensará con el pago en valor monetario equivalente al 15 % como mínimo según el avalúo catastral actualizado, en función de la ordenanza vigente que aprueba el valor del suelo".

Por las consideraciones expuestas y sobre la base del informe técnico constante en el memorando UGT-2017 UGT-2017-062 de 20 de abril del 2017, esta Dirección Jurídica emite informe favorable para la compensación de la contribución de áreas verdes públicas para subdivisiones, tomando en consideración que el área de contribución del 15 % es menor al lote mínimo del sector.


Fausto Mantilla.
DIRECCION JURIDICA

Acción	Siglas responsables	Siglas unidades	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	P. Galindo	D.J.	2017-04-25	
Revisado por:	F. Mantilla	D.J.	2017-04-25	
Aprobado por:	F. Mantilla	D.J.	2017-04-25	

Adj Exp: 2015-137185

POUCO
20-4-2017



MEMORANDO UGT-2017-062
DM Quito, 20 de Abril del 2017

PARA: Dr. Fausto Mantilla.
DIRECCION JURIDICA
DE: Arq. Galo Cruz.
GESTION DEL TERRITORIO

ASUNTO: Informe técnico sobre petición Sra. María Bejarano

En atención al Oficio N° SG 1017, que solicita el informe técnico y legal respecto al pedido formulado por la Sra. Maria del Socorro Bejarano dentro del juicio de partición N° 17320-2005-1022, seguido en Juzgado Vigésimo de lo Civil de Pichincha a fin, que de conformidad con lo previsto en la Ordenanza Metropolitana N° 172 y sus reformas, entre ellas lo previsto en la Ordenanza Metropolitana N° 160 sancionada el 6 de Abril del 2017.

Al respecto debo informar lo siguiente, una vez que la Ordenanza 160, Art. (79) señala los casos en que se puede compensar la contribución de áreas verdes públicas para subdivisiones, el administrado podrá requerir de la Entidad Colaboradora, el certificado de aprobación técnica del fraccionamiento, tomando en cuenta que el área de contribución del 15 % es menor al lote mínimo del sector.

Por tal razón se envía el expediente completo para que emita el criterio legal correspondiente y se envíe directamente a la secretaria del consejo de manera urgente.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,


Arq. Galo Cruz
GESTION DEL TERRITORIO

Elaborado por:	G.Cruz	UGT	2017-04-20
----------------	--------	-----	------------

Anexo: Expediente Completo en 138 fojas útiles.
CC.

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

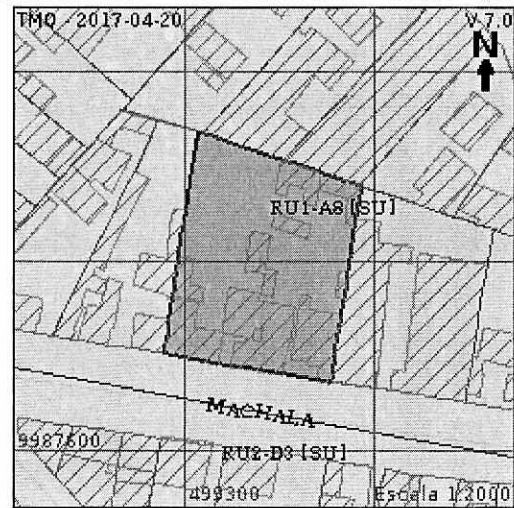


IRM - CONSULTA

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO	
C.C./R.U.C.:	1702102110
Nombre o razón social:	CADENA MENA CARLOS ANIBAL
DATOS DEL PREDIO	
Número de predio:	89441
Geo clave:	170105100105028511
Clave catastral anterior:	13001 05 015 000 000 000
En derechos y acciones:	SI
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
Área de construcción cubierta:	1967.83 m2
Área de construcción abierta:	0.00 m2
Área bruta total de construcción:	1967.83 m2
DATOS DEL LOTE	
Área según escritura:	2500.00 m2
Área gráfica:	2492.49 m2
Frente total:	22.40 m
Máximo ETAM permitido:	10.00 % = 250.00 m2 [SU]
Zona Metropolitana:	LA DELICIA
Cuadrícula:	EL CONDADO
Baño/Sector:	MENA DEL HIERRO
Dependencia administrativa:	Administración Zonal la Delicia

*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE



CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	MACHALA	0		N70
IRM	MACHALA (VIA A NONO)	20	5 m al eje de la via	

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: A8 (A603-35)
 Lote mínimo: 600 m2
 Frente mínimo: 15 m
 COS total: 105 %
 COS en planta baja: 35 %

PISOS

Altura: 12 m
 Número de pisos: 3

RETIROS

Frontal: 5 m
 Lateral: 3 m
 Posterior: 3 m
 Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano

Uso de suelo: (RU1) Residencial urbano 1

Factibilidad de servicios básicos: SI

RECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
RETIRO DE CONSTRUCCIÓN	RETIRO		ESPECIAL	

OBSERVACIONES

*INFORME VALIDO PARA EL LOTE TOTAL POR SER DERECHOS Y ACCIONES

NOTAS

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- * Esta información consta en los archivos catastrales del MDMDQ. Si existe algún error acercarse a las unidades desconcentradas de Catastro de la Administración Zonal correspondiente para la actualización y corrección respectiva.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- "ETAM" es el "Error Técnico Aceptable de Medición", expresado en porcentaje y m2, que se acepta entre el área establecida en el Título de Propiedad (escritura), y la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el MDMQ, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de superficies, conforme lo establecido en el Artículo 481.1 del COOTAD; y, a la Ordenanza Metropolitana 0126 sancionada el 19 de julio de 2016.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.
- Para la habilitación de suelo y edificación los lotes ubicados en área rural solicitará a la EPMAPS factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado.

MEMORANDO No. DJ-2017-235
DJ Quito, 27 de marzo 2017

PARA: Humberto Almeida De Sucre.
Administrador Zona la Delicia.

DE: Fausto Mantilla.
Dirección Jurídica.

GDOC: 2015-137185

ASUNTO: Criterio legal.

En relación al expediente ingresado a esta Administración Zonal con Ticket GDOC 2015-137185, que se refiere al pedido formulado por la señora María Bejarano, en el que solicita "...se le permita compensar con el pago en dinero de conformidad al porcentaje de cesión que le corresponde, según lo dispone el Art. 424 del COOTAD...", al respecto me ratifico en el criterio legal emitido mediante memorando No. 7187-DJ de 22 de septiembre del 2016 por la Dirección Jurídica de esta Administración, constante en el expediente y que transcribo:

"...Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, reformado por Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 790 de 5 de julio del 2016, en su inciso cuarto dispone ***"En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adjudicación de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento"***, por lo expuesto a fin de que se pueda cumplir la referida disposición legal, se deberá esperar su implementación a través de la ordenanza municipal correspondiente, como dispone la referida disposición legal..."


Más aún el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio STHV-DMGT3831, de 8 de agosto del 2016, dirigido al Director General de la Entidad Colaboradora CAE-P "ECP", en su parte pertinente señala:

"...2.- En cuanto se refiere al fraccionamiento de lotes con superficies inferiores a 3.000m², que le da la opción a las municipalidades de optar por recibir la contribución equivalente al 15% del área útil del terreno objeto del fraccionamiento o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, le corresponde al Concejo Metropolitano, mediante ordenanza resolver sobre el particular.

CRITERIO:

Tomando en consideración lo expuesto y en base a las disposiciones legales antes invocadas, la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, mediante oficio No. 3415 de 29 de julio del 2016, que en fotocopia adjunto, remitió el proyecto de ordenanza modificatorio de los artículos 77 y 79, de las Ordenanzas Metropolitanas No. 172 y 432 que hacen relación al Régimen del Suelo en lo referente a la contribución de áreas verdes comunitarias y vías, en base a lo solicitado por el señor Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, constante en oficio No. 368-SGO-CMQ-2016 de 31 de mayo del 2016..."

Por las consideraciones expuestas no está dentro de las competencias de esta Administración Zonal hacer un pronunciamiento al respecto, considerando que en base al ordenamiento jurídico corresponde al Concejo Metropolitano de Quito resolverlo.


Fausto Mantilla

DIRECCION JURIDICA

Acción	Siglas responsables	Siglas unidades	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	P. Galindo	D.J.	2017-03-27	
Revisado por:	F. Mantilla	D.J.	2017-03-27	
Aprobado por:	F. Mantilla	D.J.	2017-03-27	

Adj Exp: 2015-137185

REPUBLICA DEL ECUADOR
www.funcionjudicial-pichincha.gob.ec

Juicio No: 17320-2005-1022

Casilla No: 3469

Quito, martes 3 de enero del 2017
A: BEJARANO CASTILLO MARIA DEL SOCORRO
Dr./Ab.:

En el Juicio Especial No. 17320-2005-1022 que sigue ALCALDE Y PROCURADOR DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, BEJARANO CASTILLO MARIA DEL SOCORRO en contra de CADENA MENA CARLOS ANIBAL Y OTRA, FANNY ALICIA MARTINEZ LOZADA Y MARIA TERESA CUZCO PILCO, MARTINES PANCHI SEGUNDO MANUEL, MARIA TERESA CUZCO PILCO, CADENA MENA CARLOS ANIBAL, ROSERO QUIROZ TERESA DE JESUS, hay lo siguiente:

JUEZ PONENTE: BARRAGAN DEL POZO HENNY XIMENA, JUEZA DE LA UNIDAD JUDICIAL UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA TERCERA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL CANTON QUITO DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA DE PICHINCHA.- Quito, martes 3 de enero del 2017, las 16h22.- VISTOS: De conformidad a la resolución No. 058-2013, de 18 de junio del 2013, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 31, de lunes 8 de julio del mismo año; y en virtud del resorteo correspondiente, avoco conocimiento de la presente causa en mi condición de Jueza de esta Unidad Judicial mediante Acción de Personal No. 7190 DNPH-2014. - Actúe el Ab. Alex Rodrigo Benavides Ubillus en calidad de Secretario nombrado mediante Of. 3960-DP-UPTH de 01-06-2015.- NOTIFÍQUESE. f).- **BARRAGAN DEL POZO HENNY XIMENA, JUEZA DE LA UNIDAD JUDICIAL;**

Lo que comunico a usted para los fines de ley.

BENAVIDES UBILLUS ALEX RODRIGO
SECRETARIO DE LA UNIDAD JUDICIAL TERCERA DE LA FAMILIA, MUJER,
NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL CANTON QUITO

CONFUSION



ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA

DESPACHADO 29 SET. 2016

Quito,

Oficio No.

00008932

Gdoc 2015-137185

Abogada

María Elisa Holmes Roldós

Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito

Presente

Asunto: Informe técnico sobre petición Sra. María Bejarano

De mi consideración:

En atención a oficio No. SG 1980 de 26/AGO/2016 en el cual solicita informe técnico respecto al pedido formulado por la señora María del Socorro Bejarano, quien solicita se le permita compensar con el pago en dinero de conformidad al porcentaje de cesión que le corresponde, según el artículo 424 del COOTAD reformado por la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, publicado en el suplemento del Registro Oficial No. 790 de 5 de julio de 2016, al respecto, me permito transcribir el texto del citado artículo que en su inciso cuarto dispone:

“En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.”

De acuerdo a Memorando No. 718-DJ de 22/09/2016 de la Dirección Jurídica de esta Administración, manifiesta que, a fin de que se pueda cumplir la referida disposición legal, se deberá esperar su implementación a través de la ordenanza municipal correspondiente.

Por tanto, una vez que se cuente con la ordenanza referida, el administrado podrá requerir de la Entidad Colaboradora, el certificado de aprobación técnica del fraccionamiento.

Atentamente,

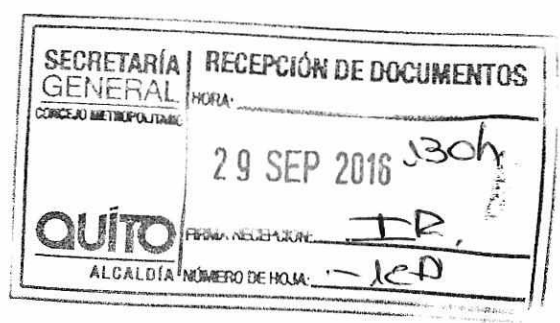
[Handwritten signature]
Sr. Humberto Almeida De Sucre
Administrador Zonal de La Delicia

Elaboró: Arq. Jorge Estévez

Revisó: Arq. Galo Cruz

Arq. Andrea Criollo

Adjunto expediente con 130 hojas útiles



MEMORANDO No. 718-DJ

GDOC 2015-137185

PARA: Jorge Estévez.
Unidad de Gestión Territorial.

DE: María Cristina Villacis.
Directora Jurídica.

ASUNTO: Criterio Legal.

FECHA: 22 de septiembre de 2016.

En atención al Memorando No. 136-DGT-2016 de 7/09/2016, respecto a la petición realizada por la señora María Socorro Bejarano, quien solicita compensar con dinero el porcentaje de área verde, a usted manifiesto que en efecto el Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, reformado por Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 790 de 5 de julio del 2016, en su inciso cuarto dispone ***"En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adjudicación de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento"***.

Por lo expuesto a fin de que se pueda cumplir la referida disposición legal, se deberá esperar su implementación a través de la ordenanza municipal correspondiente, como dispone la referida disposición legal.

M. Villacis
María-Cristina Villacis.
Directora Jurídica
Elaborado: Pablo Galindo
Adj. GDOC-2015-137185

MEMORANDO No.136-DGT-2016

PARA: Abg. María Cristina Villacis Yépez
Directora Jurídica
DE: Arq. Jorge Estévez ✓
Unidad de Gestión Territorial ✓
ASUNTO: Criterio legal sobre áreas verdes
REFERENCIA: Gdoc 2015-137185
FECHA: 07/09/2016

En atención a oficio No. SG 1980 de 26 de agosto de 2016, respecto a la petición de la Sra. María del Socorro Bejarano, quien solicita se le permita compensar con el pago de dinero de conformidad al porcentaje de cesión que le corresponde, según lo que dispone el artículo 424 del COOTAD reformado por la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, publicado en el suplemento del Registro Oficial No. 790 de 5 de julio de 2016.

En el inciso cuarto del artículo 424 de la citada norma consta :

“En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.”

Por otra parte, respecto a la compensación con pago de dinero de conformidad al porcentaje de cesión que le corresponde, tanto en el oficio STHV-DMGT-1457 de 6 de abril de 2015, así como en el Expediente No. 2015-1952 se analiza este aspecto, en base al artículo 1 de la Ordenanza 432, Reformatoria de la Ordenanza Metropolitana 172, que modifica el artículo innumerado 77.

Con estos antecedentes, sírvase autorizar a quien corresponda emitir criterio legal sobre la aplicación de las normas referidas para el presente caso.


Arq. Jorge Estévez Montalvo
Unidad de Gestión Territorial

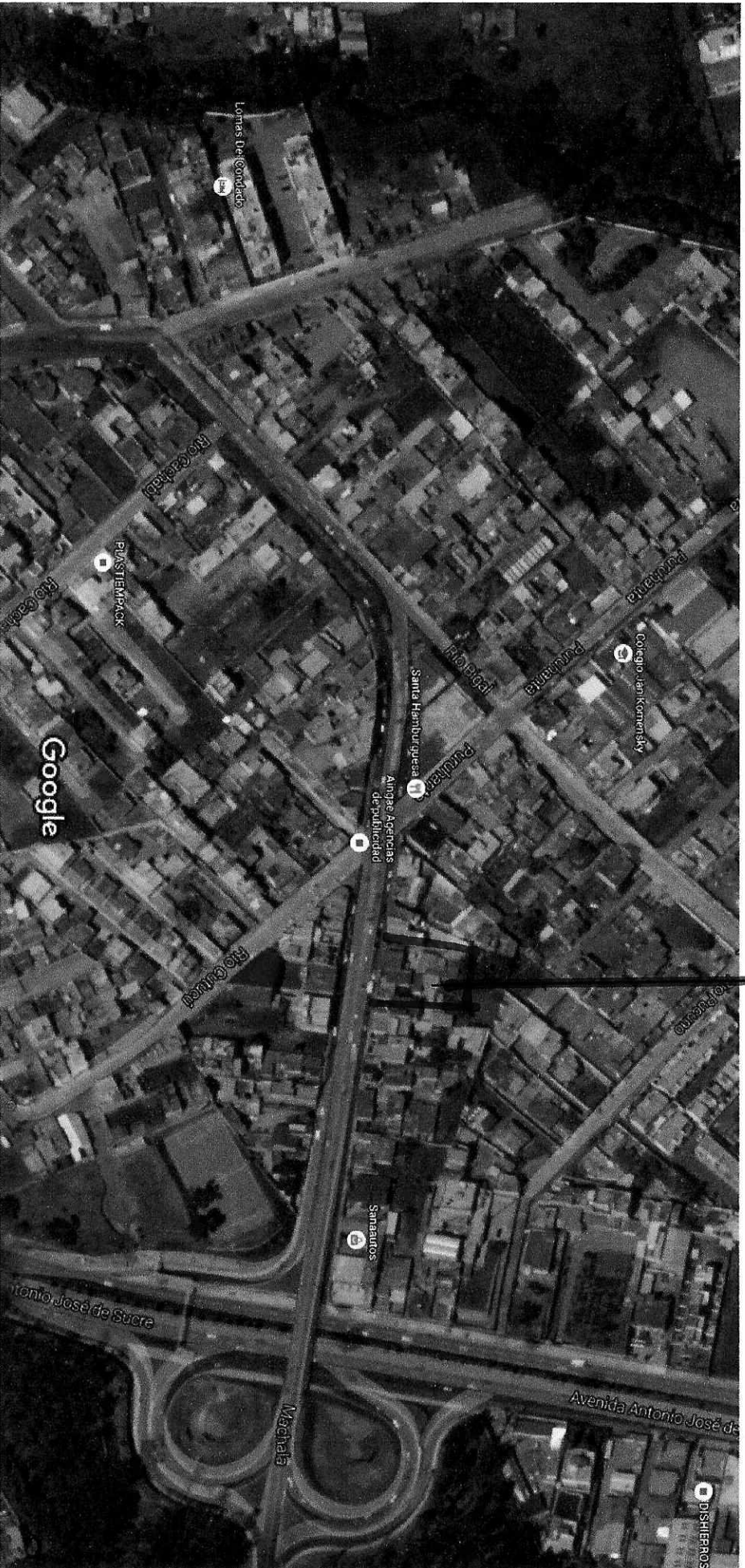


07 SEP 2016
F. Alvarado C
DIRECCIÓN
JURIDICA

Adjunto expediente con 127 hojas

136/09/09 ✓

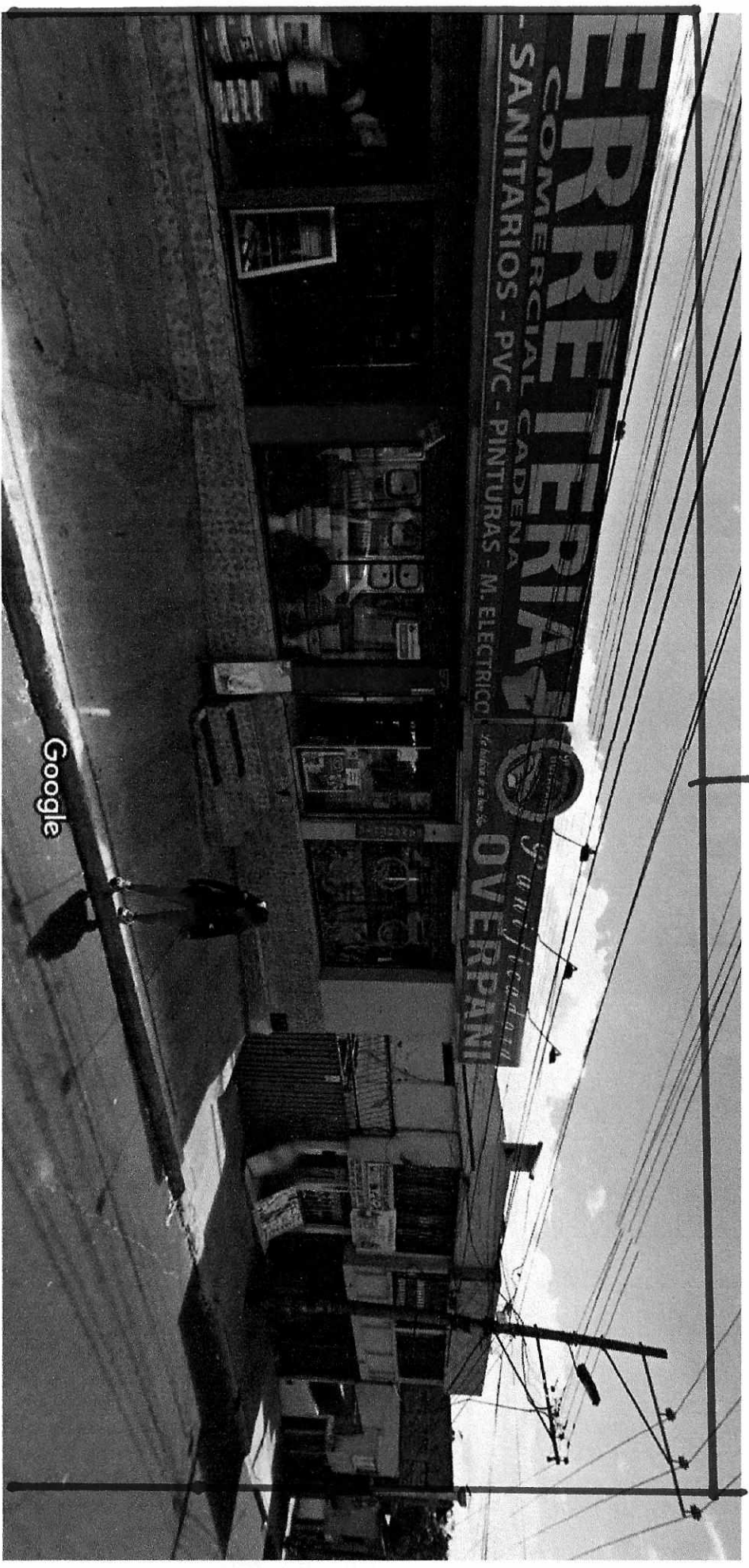
INHUERBLE PARA UNA
FUTURA PARTICIPACION



Imágenes ©2016 DigitalGlobe.Datos del mapa ©2016 Google 50 m

Google Maps Quito, Pichincha

FRIGIO TOTAL A TARRIENSE.



Google

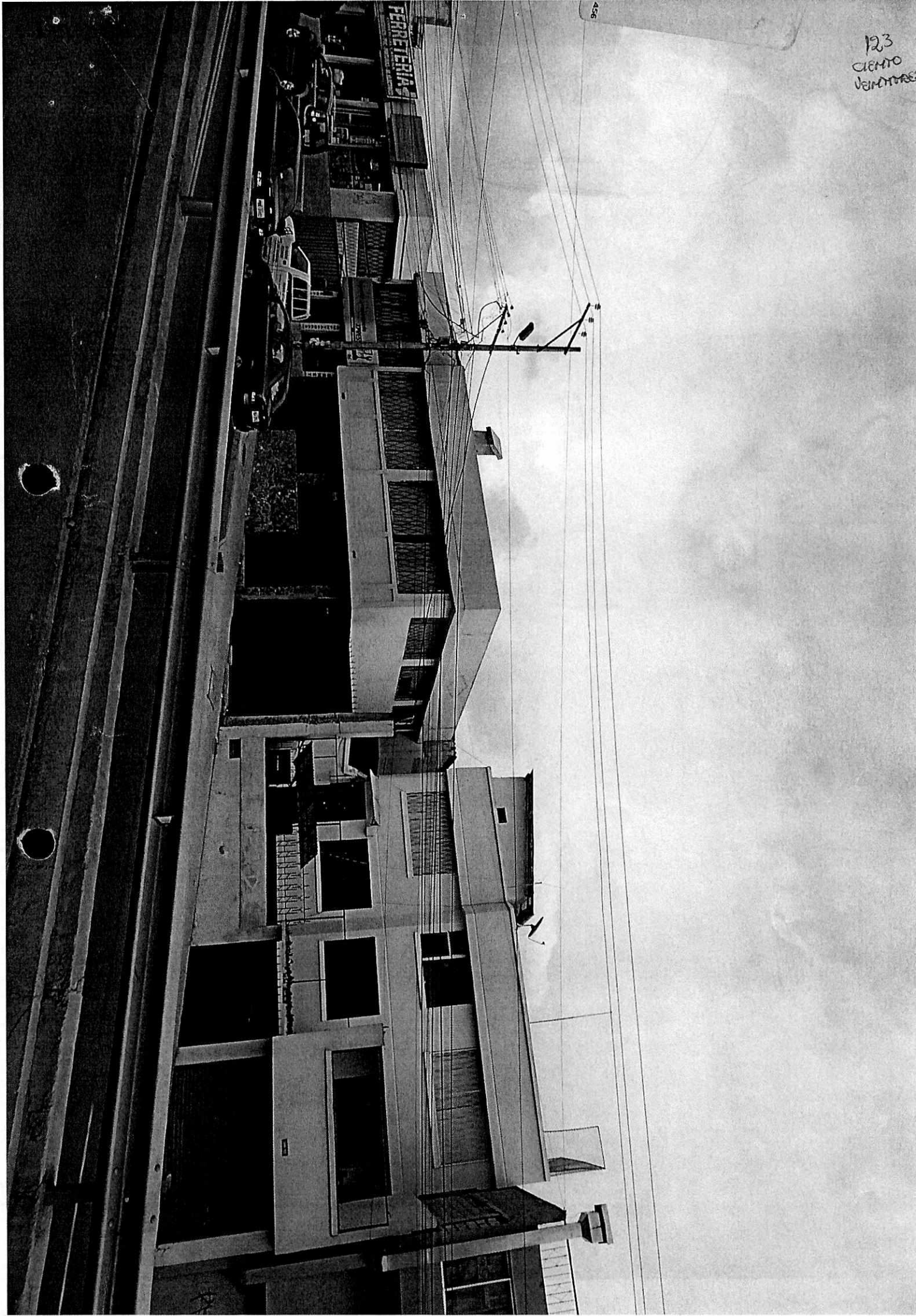
Street View - Jun. 2015

Fecha de la Imagen: Jun. 2015 © 2016 Google

<https://www.google.com.ec/maps/@-0.1119669,-78.5063058,3a,75y,38.2h,87.36t/data=!3m6!1e1!3m4!1sPbWFSxTxbBIJK2gJMKxZbVRw!...> 10/05/2016

123
CIENCO
VENIMOS

456



Comisión

2015 - 137 185



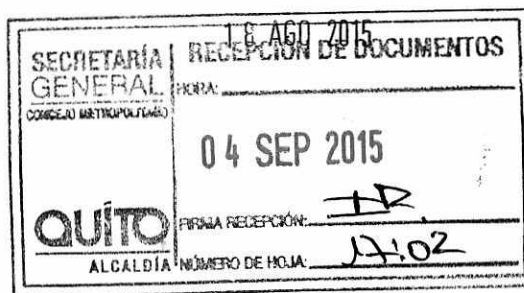
PROCURADURÍA METROPOLITANA

122
CIENTO
VEINTIDOS

7.07/09/15

Ref. Expediente No. 2015-1952

Licenciado
Sergio Garnica Ortiz
CONCEJAL METROPOLITANO
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. 02 de 26 de febrero de 2015, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

I. PETICIÓN:

Mediante Oficio No. 411-SGO-CMQ-2015 de 10 de julio de 2015 EPMAPS-GJ-, el señor Sergio Garnica, Concejal Metropolitano, solicita criterio jurídico para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, respecto al caso de la señora María del Socorro Bejarano, quien solicita se le permita compensar con el pago de dinero de conformidad al porcentaje de cesión que le corresponde, según lo que dispone la Ordenanza 432.

II. INFORMES TÉCNICOS:

2.1. Mediante Oficio No. STHV-DMGT 1457 de 6 de abril de 2015, EL ARQUITECTO Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaria de Territorio, en su parte pertinente manifiesta: “[...] en el presente caso no se adquiere la propiedad mediante la figura jurídica de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que se refiere el artículo 77 de la Ordenanza 432; sino se propone la partición judicial, de un predio de una superficie total de 2.500m2, el cual se adquirió en derechos y acciones determinándose de esta manera que supera los mil metros que establece el COOTAD, para que la administrada pueda compensar con pago en dinero, por lo que en estricto derecho corresponde la contribución del 15% de área verde a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, coincidiendo de esta manera con el criterio otorgado por la Entidad colaboradora.”

Stamp: SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO QUITO ALCALDÍA RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS 19-08-2015 91718- FIRMAS RECEPCIÓN: F. Garnica

2.2. La abogada Lesette Ron Zambrano, Asesora Jurídica de la Entidad Colaboradora – ECP del Colegio de Arquitectos del Ecuador, Provincia del Pichincha, en su Informe Jurídico No. 159-ECP-AJ-2014, dice: “... al amparo de las normas legales citadas en párrafos precedentes, y del análisis del caso, esta Asesoría Jurídica emite su informe legal desfavorable, en vista de que debe cumplir con lo siguiente: Debe contribuir con el 15% de área verde a favor del Municipio, de conformidad con lo establecido en el COOTAD...”

III. BASE LEGAL:

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 424 (Sustituido por el Art. 32 de la Ley s/n, R.O. 166-S, 21-I-2014), dice:

“En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral; con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, comunales y/o de obras para su mejoramiento. La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos tales como seguridad, educación y salud de conformidad con los casos y porcentajes, que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe.

Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales indicados en este artículo.”

La Ordenanza Metropolitana No. 172, en su artículo. ... (77), numeral cuarto, dice:

“4. De conformidad con el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el caso de partición judicial de inmuebles, no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del Concejo Metropolitano de Quito. El precitado informe, en el que se hará constar el modo de partir, deberá contener la contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal que corresponda, de conformidad con el régimen general previsto en este Libro.”

El artículo 1, de la Ordenanza Metropolitana 432, Reformatoria de la Ordenanza

Metropolitana 172, modifica el artículo innumerado 77 de la siguiente forma:

“En el artículo... (77), “Áreas verdes y áreas de equipamiento comunal”, numeral 1, literal a), elimínense los términos “de expansión urbana”; en el numeral 3, elimínese el texto: “regularización de asentamientos humanos consolidados, partición administrativa”; y, en el numeral 4, agréguese como segundo inciso el siguiente:

“En este tipo de partición judicial de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se deberá calcular el porcentaje de la contribución correspondiente para áreas verdes y equipamiento comunal, tomando en cuenta solamente la superficie adquirida mediante disposición judicial y de conformidad con la normativa metropolitana vigente”

IV. ANALISIS Y CRITERIO LEGAL:

La administrada argumenta que el área de terreno producto de la partición no supera los mil metros cuadrados, por lo que no debería contribuir el 15% de área verde. Así mismo, solicita que se le exonere de la contribución del 15% de áreas verdes y se le conceda la compensación con el pago en dinero.

Al respecto, es necesario aclarar que el inciso segundo del artículo 424 del COOTAD, exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales “si la superficie de terreno a dividirse no supera los mil metros cuadrados”; la norma no se refiere al área ya dividida producto de la partición, se refiere a la superficie de terreno a dividirse.

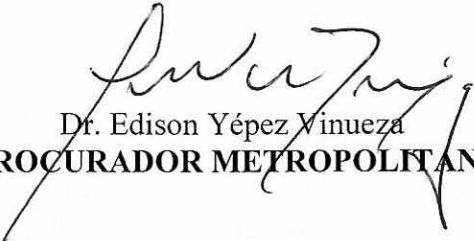
Como bien se manifestó anteriormente, la contribución como mínimo del 15% de área verde y comunal es de la superficie del inmueble a dividirse. En tal sentido, es necesario dejar en claro que la contribución del 15% de área verde y comunal no es sobre la superficie obtenida producto de la partición, por ende, la contribución de área y verde y comunal estará de acuerdo al porcentaje de derechos y acciones que ostente para la partición.

Por otro lado, el artículo 424 del COOTAD, no establece la exoneración de la contribución de áreas verdes y comunales y menos la compensación con el pago de dinero por dicha exoneración. La compensación establecida en la norma antes referida con el pago en dinero según el avalúo catastral, es en el evento de que la superficie de terreno a dividirse no supere los mil metros cuadrados.


Por lo expuesto, tomando en consideración la documentación y normativa analizada, Procuraduría Metropolitana es del criterio que no es procedente el requerimiento de compensación con el pago de dinero por la exoneración del área verde, por cuanto la compensación que establece el artículo 424 del COOTAD (Sustituido por el Art. 32 de la Ley s/n, R.O. 166-S, 21-I-2014), es en el evento de que la superficie de terreno a dividirse no supere los mil metros cuadrados, lo cual no corresponde al presente caso.

Cabe puntualizar que la disposición legal contenida en el inciso final del artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, se refiere a la partición de un inmueble que se genera cuando el juez dentro de un juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio emite una sentencia sobre una parte de la totalidad de un predio.

Atentamente,


Dr. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto el expediente completo.

	Nombres	Fecha	Firma/Sumilla
Elaborado por:	Patricio Guerrero.	04-08-2015	

6 ABR 2015

1457

Quito,
Oficio STHV-DMGT
Referencia: GDOC-2015-051638

Señora
MARÍA DEL SOCORRO BEJARO CASTILLO
Presente.-

De mi consideración:

En atención a su escrito de 31 de marzo de 2015, mediante el cual solicita se realice una inspección al predio No. 89441, ubicado en la parroquia El Condado, Barrio Mena del Hierro, calle Machala N70. OE8-132, de este Distrito, sobre el cual se ha planteado una partición judicial, con la finalidad de demostrar las construcciones existentes y se rectifique el criterio emitido en informe No. 05 (2015-89441) de 19 de marzo de 2015 de la Entidad Colaborado, indico lo siguiente:

ANTECEDENTES:

Los cónyuges Eliecer Alfredo Vallejo y Zoila Clara Guerrón Mejía, fueron propietarios de un lote de terreno signado con el número ciento cincuenta y cuatro, ubicado en la parroquia Cotocollao hoy El Condado de este Distrito, de una superficie total de dos mil quinientos metros cuadrados, según escritura celebrada el 15 de agosto de 1974 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 30 del mismo mes y año.

De los certificados de gravámenes adjuntos al expediente, se desprende que los mencionados cónyuges realizaron ventas de derechos y acciones del indicado inmueble en los siguientes porcentajes: a la señora María del Socorro Bejarano Castillo, el 27.12%, según escritura celebrada el 15 de junio de 1993 e inscrita el 25 de junio del mismo año; el 22,88% a los cónyuges Segundo Manuel Martínez Panchi y Teresa Cuzco, según escritura celebra el 4 de abril de 1977 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 29 de junio del mismo año y el 50% de derechos y acciones a los cónyuges Carlos Aníbal Cadena y Teresa de Jesús Rosero Quiroz, según escritura celebrada el 8 de marzo del 2000 e inscrita el 15 del mismo mes y año.

CRITERIO Y BASE LEGAL:

El artículo 32 que sustituye al artículo 424 de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en cuanto se

refiere al porcentaje de área verde, comunal y vías, señala: "En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinado exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie.

Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral..."

El segundo inciso del numeral 4 del artículo... (77) de la Ordenanza 0432 de 13 de septiembre de 2013, indica: "En este tipo de partición judicial de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se deberá calcular el porcentaje de la contribución correspondiente para áreas verdes y equipamiento comunal, tomando en cuenta solamente la superficie adquirida mediante disposición judicial y de conformidad con la normativa metropolitana vigente."

El artículo... (3) de la Ordenanza 172 de 30 de diciembre de 2011, en lo que respecta a las consultas aclaraciones de especificaciones de orden técnico, establece: "La Secretaría responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda se encargará de absolver y resolver consultas aclaratorias de la aplicación de los instrumentos de planificación y Reglas Técnicas en materia del suelo que se expidan en aplicación a este libro".

Por lo expuesto y tomando en consideración la norma legal antes invocada, en el presente caso no se adquiere la propiedad mediante la figura jurídica de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que se refiere el artículo 77 de la Ordenanza 0432; sino se propone la partición judicial, de un predio de una superficie total de 2.500m², el cual se adquirió en derechos y acciones, determinándose de esta manera que supera los mil metros que establece el COOTAD, para que la administrada pueda compensar con pago en dinero, por lo que en estricto derecho corresponde la contribución del 15% de área verde a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, coincidiendo de esta manera con el criterio otorgado por la Entidad colaborado.

Atentamente,



Arq. Hugo Chacón Cobo

DIRECTOR METROPOLITANO DE GESTIÓN TERRITORIAL

02-04-2015

PJA