

Resolución de Uso de Sucesos p.l.s./06/2016



Expediente Procuraduría No. 01722-2015

02 JUN 2016

Abogada
María Elisa Holmes Roldós
SECRETARÍA 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. 01 de 12 de enero de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal.

PETICIÓN

Con fecha 20 de julio de 2015 ingresa en Procuraduría Metropolitana el Oficio No. 1107-2015-UJTFMNAQ de 15 de junio de 2015, suscrito por el Ab. Alex Rodrigo Benavides Ubillus, Secretario de la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito, Provincia De Pichincha, mediante el cual y dentro del juicio de Partición No. 17203-30946-2013 Dr. Edison Acuña, que sigue el señor Marcelo Rodrigo Toapanta Zapata en contra de la señora Rosalba Argoti Cabrera; mediante el cual se dispone con fecha 16 de enero de 2015, que en cumplimiento de lo previsto por el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, se emita el informe referente a dicha partición, tomando en cuenta el informe presentado por el perito, Boris Tapia Arroyo.

ANTECEDENTES

El Juez de la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito, solicita mediante providencia de 15 de junio de 2015, se remita mediante oficio dirigido al Departamento correspondiente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a fin de que cumpla con lo ordenado por el señor Juez competente, acorde a lo previsto en el artículo 473 del COOTAD.

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS HORA: 15:30 -2 JUN 2016 FIRMA RECEPCIÓN: [Firma] ALCALDÍA NÚMERO DE HOJA: 24h.c
---	---

INFORME TÉCNICO:

Mediante oficio No. 20161024OF-AZEA, de 26 de enero de 2016, el Ing. Edwin Bosmediano Contero, Administrador Zona Eloy Alfaro, pone en conocimiento de Procuraduría Metropolitana el informe técnico de partición, que en su parte pertinente manifiesta:

"INFORME TÉCNICO

No. de Predio:	522319
Clave Catastral:	1207-06-007
Derechos y Acciones.	Si
Área del Lote:	986.00 m ²
Área Bruta de Construcción.	424.74 m ²
Frente del lote:	36.49 mts.
Administración Zonal:	Eloy Alfaro
Parroquia:	San Bartolo
Barrio/Sector:	Ciudadela Gatazo
Zonificación.	D5(D304-80)
Lote mínimo.	300 m ²
Frente mínimo	10.00 mts.
Cos Total:	320 %
Cos en planta baja:	80 %
Forma de ocupación del suelo:	Sobre línea de fábrica
Uso principal.	(R3) residencial alta densidad
Altura:	16mts
Número de pisos:	4
Retiro frontal:	0 mts.
Retiro lateral:	0 mts.
Retiro posterior.	3 mts.
Entre Bloques:	6 mts.
Clasificación del suelo:	SU suelo urbano
Servicios Básicos:	Si.

De acuerdo a los datos indicados y que corresponden al informe de Regulación Metropolitana No. 563457 del 15 de enero del 2016, el predio NO se puede dividir en cuatro lotes ya que no cumplen la zonificación del informe de regulación Metropolitana, área mínima y frente mínimo. Los cuatro lotes indicados por el perito técnico no cumplen con las condiciones señaladas anteriormente.

Cabe indicar que la propiedad si se puede dividir bajo el régimen de Propiedad Horizontal y para ello deberá sujetarse a lo que exige las Ordenanzas respectivas."

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. El Artículo 424, inciso primero y segundo, del referido cuerpo legal establece:

“Porcentaje de área verde, comunal y vías.- En la división del suelo para fraccionamiento y reestructuración urbana, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento y máximo veinte y cinco por ciento 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 por lo menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización o lotización.”

3. La Ordenanza No. 172, que establece el Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo (70), número 5, manifiesta:

“Se considera además como subdivisión a las habitaciones originadas por partición judicial que pueden generarse en suelo urbano y rural. Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes.”

4. El artículo 77, número 4, inciso primero, ibídem, establece:

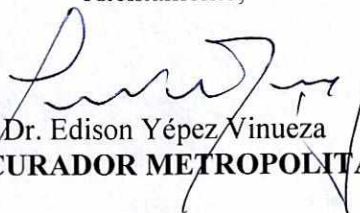
“De conformidad con el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el caso de partición judicial de inmuebles, no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del Concejo Metropolitano de Quito. El precitado informe, en el que se hará constar 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”.

ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

Del análisis de la normativa antes mencionada y de la revisión del informe emitido por la Administración Zona Eloy Alfaro, que tuvo como base el informe de la propuesta de partición emitida por el Perito Boris Tapia Arroyo designado dentro del juicio No. 17203-30946-2013 del Juzgado de la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito, que sigue el señor Marcelo Rodrigo Toapanta Zapata en contra de la señora Rosalba Argoti Cabrera; se desprende que se pretende obtener cuatro lotes de terreno de 255.72 m² cada uno, que de conformidad al informe de Regulación Metropolitana No. 563457 del 15 de enero del 2016, no cumplen la zonificación del sector, ni en área mínima (300 m²) y frente mínimo (10 mts). Además no se establece el porcentaje de contribución de áreas verdes.

Ante la situación expuesta y tomando en cuenta que los lotes indicados anteriormente no cumplen con los parámetros técnicos establecidos en la zonificación establecida para el sector, ni se establece la contribución de áreas verdes, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable para que el Concejo Metropolitano autorice la partición propuesta constante en el informe pericial de fecha 9 de marzo de 2012.



Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinueza

SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente completo (24)

	Nombres	Fecha	Rúbrica
Elaborado por:	Alin Acevedo	14-04-2016	
Revisado por:	Patricio Guerrero		

20161024



OF-AZEA

Quito 26 ENE 2016

Dr.

Edison Yépez Vinueza

SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E).

De mis consideraciones.

Dando contestación a la referencia del expediente N° 1722-2015 y que se registra en nuestra Administración con número 2016-001089 (000042) del 05 de enero del 2016 mediante el cual solicita el Informe Técnico de partición. Al respecto tenemos a bien presentar el siguiente informe:

INFORME TECNICO

N° de Predio : 522319
Clave Catastral: 31207-06-007
Derechos y Acciones: SI
Área del lote: 986.00 m2
Área bruta de construcción. 424.74 m2
Frente del lote: 36.49 mts.
Administración Zonal: Eloy Alfaro
Parroquia : San Bartolo
Barrio/Sector: Ciudadela Gatazo.
Zonificación : D5 (D304-80)
Lote mínimo: 300 m2
Frente mínimo: 10.00 mts.
Cos Total: 320 %
Cos en planta baja: 80 %
Forma de ocupación del suelo: Sobre línea de fábrica
Uso principal : (R3) Residencial alta densidad
Altura: 16 mts
Número de pisos: 4
Retiro frontal: 0 mts
Retiro lateral: 0 mts
Retiro posterior: 3 mts
Entre bloques: 6 mts.
Clasificación del suelo: SU – Suelo Urbano
Servicios básicos: Si.

De acuerdo a los datos indicados y que corresponden al Informe de Regulación Metropolitana N° 563457 del 15 de enero del 2016, el predio **NO se puede dividir** en cuatro lotes ya que no cumplen la zonificación del Informe de Regulación Metropolitana , área mínima y frente mínimo. Los cuatro lotes indicados por el perito técnico no cumplen con las condiciones señaladas anteriormente.




Cabe indicar que la propiedad si se puede dividir bajo el régimen de Propiedad Horizontal y para ello deberá sujetarse a lo que exige las Ordenanzas respectivas.

Particular que comunicamos para los fines consiguientes..

Atentamente



Ing. Edwin Bosmediano Contero
ADMINISTRADOR ZONA ELOY ALFARO (E)
OF-EXT- GU-2016-007

	Nombre	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Ing. Wilson Espinosa Ch.	21/01/2016	
Revisado por:	Arq. Dino Cruz	21/01/2016	
Aprobado por:	Arq. Carlos Guerra		

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Fecha: 2016-01-15 10:54

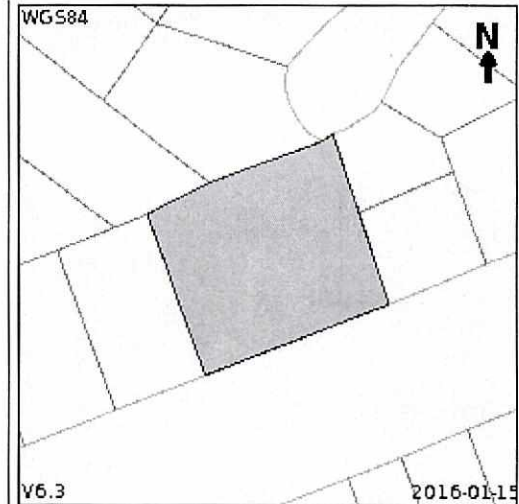
No. 563457

1.- INFORMACIÓN CATASTRAL DEL LOTE EN UNIPROPIEDAD *

PROPIETARIO
 C.C./R.U.C.: 0500575121
 Nombre del propietario: TOAPANTA ZAPATA MARIA INES Y OTROS

DATOS TÉCNICOS DEL LOTE
 Número de predio: 522319
 Geo clave: 170102280387022111
 Clave catastral anterior: 31207 06 007 000 000 000
 En derechos y acciones: SI
 Área del lote (escritura): 986,00 m2
 Área del lote (levantamiento): 0,00 m2
 ETAM (SU) - Según Ord.#269: 3,03 % (-+31,27 m2)
 Área bruta de construcción total: 424,74 m2
 Frente del lote: 36,49 m
 Lote en ZUAE: SI
 Administración zonal: ELOY ALFARO
 Parroquia: SAN BAROLO
 Barrio / Sector: CDLA. GATAZO

2.- UBICACIÓN DEL LOTE *



3.- CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia	Radio curva de retorno	Nomenclatura
SOZORANGA	25	a 12.50 mts del eje vial	0	Oe5K
MATAJE	0			Oe5Q

4.- REGULACIONES

ZONA
 Zonificación: D5 (D304-80)
 Lote mínimo: 300 m2
 Frente mínimo: 10 m
 COS total: 320 %
 COS en planta baja: 80 %

PISOS
 Altura: 16 m
 Número de pisos: 4

RETIROS
 Frontal: 0 m
 Lateral: 0 m
 Posterior: 3 m
 Entre bloques: 6 m

Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica
 Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano
 Uso principal: (R3) Residencia alta densidad
 Servicios básicos: SI

5.- AFECTACIONES

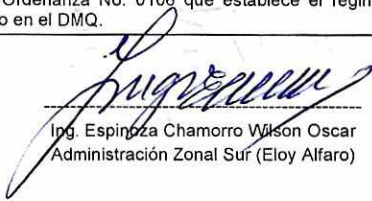
Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación
NO EXISTE AFECTACION VIAL.				

6.- OBSERVACIONES

- NO EXISTE AFECTACION VIAL.
- PARA MODIFICAR O ELIMINAR LA INFORMACIÓN DE LAS VIAS CUYA FUENTE ES EL SISTEMA SIREC-Q MARCADAS CON (*), DEBE ACERCARSE A LA JEFATURA ZONAL DE CATASTRO DE LA ADMINISTRACIÓN ZONAL RESPECTIVA
- CUALQUIER INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA Y CONSTRUCTIVA DEBERÁ CONTAR CON AUTORIZACIÓN NOTARIADA DEL 100 % DE COPROPIETARIOS.

8.- 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.
- El 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 el área del levantamiento del terreno, dentro del proceso de regularización de excedentes y diferencias de áreas de acuerdo a los artículos 481 y 481.1 del COOTAD y a la Ordenanza Metropolitana 269.
- 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.
- (ZUAE) Zona Urbanística de Asignación Especial, Ordenanza No. 0106 que establece el régimen administrativo de incremento de número de pisos y captación del incremento patrimonial por suelo creado en el DMQ.


 Ing. Espinoza Chamorro Wilson Oscar
 Administración Zonal Sur (Eloy Alfaro)

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ADMINISTRACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTROS

CERTIFICADO DE CATASTRO PREDIO EN UNIPROPIEDAD

EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TÍTULO DE PROPIEDAD



USUARIO DE IMPRESION: pballadares

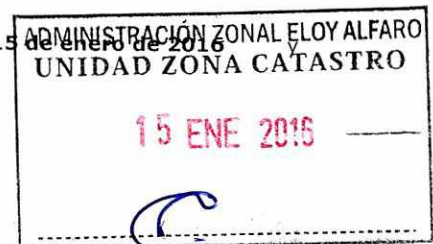
Datos del titular registrado en el catastro			
Nombre o Razón Social		TOAPANTA ZAPATA MARIA INES Y OTROS	
Documentos de identidad N°		0500575121	
Identificación y ubicación del bien inmueble			
Clave Catastral		3120706007	
Número Predio		522319	
Ubicación	Parroquia:	SAN BARTOLO	
	Dirección:	Oe5K SOZORANGA S19-224	
Clase		URBANO	
Datos del bien inmueble			
Denominación			
Derechos y Acciones		SI	
Superficie de terreno según escritura		986,00	m ²
Superficie de terreno según levantamiento o restitución		0,00	m ²
Superficie de construcción		424,74	m ²
Área de Construcción Cerrada		424,74	m ²
Área de Construcción Abierta		0,00	m ²
Frente principal		36,49	m
Local Principal	Año de construcción	1994	
	Destino Económico	1 HABITACIONAL	
Avalúo vigente del bien inmueble			
Avalúo del terreno		88.574,35	
Avalúo Construcciones Abiertas		0,00	
Avalúo Construcciones Cerradas		79.943,11	
Avalúo de adicionales constructivos		5.079,91	
Avalúo total del bien inmueble		173.597,37	

La información consignada en el catastro es de entera responsabilidad del (de los) titular(es) y le(s) corresponde solicitar el ingreso o rectificación de cualquier información que considere(n) errónea o faltante, con los respectivos respaldos de acuerdo al marco normativo vigente.

La información presentada no tiene incidencia respecto del régimen jurídico de la propiedad del bien inmueble. Conforme a la ley, corresponde al registrador de la propiedad certificar su titularidad de dominio. El catastro no da ni quita derechos sobre el dominio de los bienes inmuebles.

Por los motivos expuestos, no es procedente ni legal que esta ficha sea utilizada con fines distintos a los tributarios, ni para legalizar urbanizaciones o subdivisiones. Tampoco autoriza trabajo alguno en el bien inmueble, ni certifica compatibilidad de uso del suelo.

La información presentada ha sido revisada en el catastro predial hasta el **viernes, 15 de enero de 2016** tiene una validez de 60 días salvo que se haya realizado alguna actualización catastral.



MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
ADMINISTRACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTROS

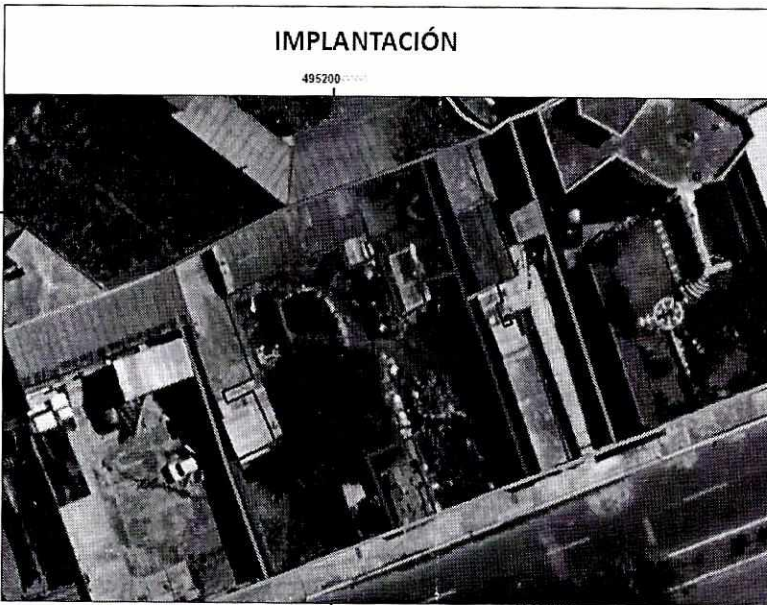
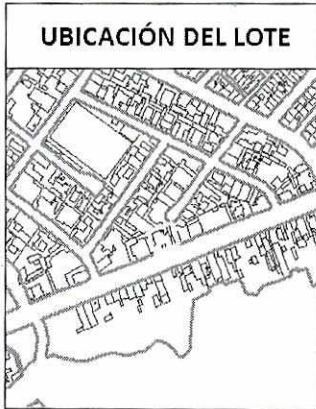
CERTIFICADO DE CATASTRO PREDIO EN UNIPROPIEDAD

EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TÍTULO DE PROPIEDAD



USUARIO DE IMPRESION: pballadares

IMAGEN FICHA PREDIAL



Escala 0 2.5 5 10 15 20 Meters
1:376

- LEYENDA
- AIVAS
 - MANZANAS
 - LOTES
 - BLOQUES
 - UNIDADES CATASTRALES

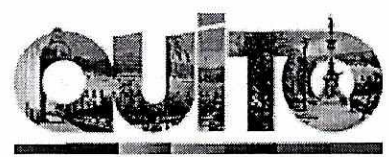
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO
UNIDAD ZONA CATASTRO
15 ENE 2015

FIRMA RESPONSABLE CATASTRAL

SELLO

Carlos Guerra
Atender

6 Doc. 2015 - 101943



PROCURADURIA METROPOLITANA

ASIGNADO: 05 ENE 2016 14:05 HORA
TRÁMITE Nº 0000042
Nombre E. Bosmediano Telf.:

Ing. Espinosa: favor su conocimiento y gestión correspondiente. Favor elaborar informe técnico respecto a propuesta de partición, tomando en cuenta información proporcionada por la Unidad de Construcción.
04 ENE 2016
14/ENERO/2016:
Ing. Fernando Cumbajini:
Favor remitir información referente a la zonificación del predio y datos.
Ing. Dino Caza:
Favor remitir información referente a la propuesta de partición.
* Elaborar informe técnico para remitir a peticionario (SUBPROCURADURIA METROPOLITANA).

Dorena C
Recibo. 15 hojas.

Ingeniero
Edwin Bosmediano
ADMINISTRADOR ZONAL ELOY ALFARO
Presente

De mi consideración:

Con fecha 20 de julio de 2015 ingresa en Procuraduría Metropolitana el Oficio No. 1107-2015-UJTFMNAQ de 15 de junio de 2015, suscrito por el Ab. Alex Rodrigo Benavides Ubillus, Secretario de la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito, Provincia De Pichincha, mediante el cual y dentro del juicio de Partición No. 17203-30946-2013 Dr. Edison Acuña, que sigue el señor Marcelo Rodrigo Toapanta Zapata en contra de la señora Rosalba Argoti Cabrera; dispone con fecha 16 de enero de 2015, que en cumplimiento de lo previsto por el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, se emita el informe referente a dicha partición, tomando en cuenta el informe presentado por el perito, Boris Tapia Arroyo.

Por lo expuesto, díguese disponer la emisión del informe técnico respectivo, en el que se incluyan los datos de zonificación vigentes para el sector y por ende para el predio materia de la partición, (lote y frente mínimos, área verde y vías en caso de requerirse) así como el criterio técnico referente a la propuesta de partición constante en el informe pericial; posterior a lo cual, Procuraduría Metropolitana emitirá su informe legal al Concejo Metropolitano, órgano encargado de emitir el informe a la Unidad Judicial inicialmente señalada, en cumplimiento de lo previsto por el artículo 473 del COOTAD, para lo cual remito la documentación recibida.

Atentamente,

[Signature]
Dr. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)



05 ENE 2016 15:43 HORA

Blanca L.
RECIBIDO POR
DESPACHO ADMINISTRADOR ZONAL

Adj. Lo indicado (15)

	Nombre	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Alin Acevedo	28-12-2015	<i>[Signature]</i>
Revisado por:	Carlos Guerrero		<i>[Signature]</i>

COMANDO EN JEFE ZONAL ELOY ALFARO
COORDINADOR DE SERVICIOS DE PLANIFICACION Y GESTION URBANA
08 ENE 2014 8:59 HORA
REVISADO POR:
[Signature]

[Signature]
14/01/2016
14:46 16

CASILLERO No. 3198

UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA TERCERA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y
ADOLESCENCIA DEL CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA.-

Oficio No. 1307-2015-UJTFMNAQ
Quito, 17 de JULIO del 2015

Señor:

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

En su despacho.

Dentro de la causa No.17203-30946-2013, se ha dictado lo que sigue:

UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA TERCERA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y
ADOLESCENCIA DEL CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA. Quito, viernes 16 de
enero del 2015, las 13h08.- VISTOS: Atento al escrito que antecede presentado por el Procurador
Judicial del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por Secretaría remitase el Oficio
solicitado conjuntamente con copia certificada del informe pericial practicado en la presente causa,
debiendo recibir información al respecto en el término de setenta y dos horas.- NOTIFÍQUESE.-

Se adjunta copia certificada del informe pericial

Lo que comunico a usted, para los fines de Ley.



AB. ALEX RODRIGO BENAVIDES UBILLUS
SECRETARIO DE LA UNIDAD JUDICIAL

	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PROCURADURIA METROPOLITANA
Fecha:	22 JUL 2015
Hora:
Firma de recepción: