

Fecha: **25 ENE 2019** Hora: **8:45**

Nº. HOJAS: **1ah**

Recibido por: 

Francisco Lobo
de Suena
25/01/2019



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

EXPEDIENTE PRO-2018-04158
GDOC. 2018-171548
D.M. QUITO,

24 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:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. Mediante oficio S/N de fecha 16 de octubre de 2018, la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre del Distrito Metropolitano de Quito, informa dentro del Juicio de Partición No. 17203-2016-13373, seguido por Sivinta Almachi José en contra de María Lucila Muzo Cisneros, en provincia emitida el 09 de octubre de 2018, en lo principal dispone: "*OFICIESE, al Municipio Metropolitano de Quito, a fin de que se presente el informe de factibilidad del bien inmueble materia de la partición esto es: predio 663511, de conformidad al Art. 473 del COOTAD, para lo cual se deberá adjuntar al documentos principales de la demanda, calificación, el presente auto y se desglosará el original del plano que se adjunta (...) así como realizará las gestiones pertinentes a fin de que se obtenga el Informe solicitado*".
- 1.2. Mediante Oficio No. SGC-2018-3896 de 05 de diciembre de 2018, por disposición del concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicitó informe legal respecto a la factibilidad de fraccionamiento del predio No. 663511, solicitado por la Abg. Alejandra Lahuate Cedillo, Secretaria de la Unidad Judicial de la Familia, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre, dentro del juicio No. 17203-2016-13373.

II. INFORME TÉCNICO:

El señor Alfonso Muñoz Peñaherrera, Administrador de la Zona Quitumbe, mediante Oficio No. AZQ-DGT-UGU-2018-4287 de 30 de noviembre de 2018, adjuntó el informe 

técnico emitido por el Ing. David Vélez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de dicha Administración Zonal, que en su parte pertinente manifiesta:

"Al respecto la Unidad de Gestión Urbana una vez revisado su petición, y de acuerdo a la Ordenanza 172, 432 y la reforma 160 y anexo técnico en donde se especifica los requisitos para una "Partición judicial y extrajudicial de inmuebles, la Zonificación correspondiente al lote con número de Predio 663511 es: Zona: D3 (D203-80) Uso de suelo: (RU2) Residencial urbano 2 lo que significa que el lote mínimo es 200 m2, Frente mínimo: 10 m, determinándose que NO se puede hacer una subdivisión en este lote según INFORME DE REGULACION METROPOLITANA (IRM) datos del Lote: Área Según Escritura: 204,06 m2, por lo tanto el INFORME NO ES FAVORABLE para realizar la subdivisión".

III. BASE LEGAL:

3.1 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.

3.2 La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito en el artículo 2 establece como finalidades del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito:

"1) Regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa..."

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

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

3.4. Mediante Oficio No. 12897 de 22 de abril de 2013, el Procurador General del Estado, ante una consulta planteada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cañar, respecto a si los bienes inmuebles de una sucesión hereditaria que se desea dividir se deben sujetar a las reglas de los lotes mínimos, establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón, se pronunció en el siguiente sentido:

"Del artículo 473 del COOTAD, en concordancia con los artículos 470 y 472 del mismo Código, citados en este pronunciamiento, se desprende que el informe favorable del respectivo concejo municipal para que proceda la partición, obedece a razones de ordenamiento territorial y planificación urbanística, y constituye una formalidad habilitante para practicar la partición judicial o extrajudicial de inmuebles ubicados en áreas urbanas.

En atención a los términos de su consulta se concluye que, la partición de bienes inmuebles de una sucesión está sujeta al informe municipal previo que prescribe el artículo 473 del COOTAD, informe que obedece a razones de ordenamiento territorial

y planificación urbanística; en consecuencia, a la partición de inmuebles le son aplicables las reglas de lotes mínimos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo cantón, según prescribe el artículo 472 de ese Código”.

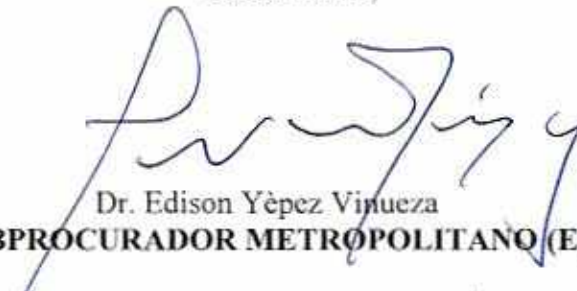
IV. ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble en litigio corresponde al predio No. 663511, ubicado en el Barrio Músculos Rieles, parroquia Turubamba del Distrito Metropolitano de Quito, con Zonificación D3 (D203-80). De acuerdo a la normativa legal citada y al informe técnico de la Administración Zonal Quitumbe, 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 204,06 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. 663511, ubicado en el Barrio Músculos Rieles, parroquia Turubamba del Distrito Metropolitano de Quito, por cuanto no cumple con los parámetros de zonificación, y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente, en lo referente al lote mínimo, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Mariscal Sucre; y al administrado señor Sivinta Almachi José.

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto Expediente. (17 Fojas, incluido un plano)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Mónica Guzmán	PRO	10-01-2019	9/6.
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		P
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

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

Oficio No. AZQ-DGT-UGU-2018 4287
DM Quito, 30 NOV 2018
Ticket GDOC N° 2018-171548

Abg. Diego Cevallos Salgado
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito.
Presente.

Asunto: Informe de Factibilidad sobre el juicio No. 17203-2016-13373.

De mi consideración.-

En atención al Ticket N° 2018-171548 de fecha 22 de noviembre del 2018, y recibida el 27 de noviembre 2018 por el responsable de la Unidad de Gestión Urbana, en donde dice textualmente "...Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido el artículo 28 de Ordenanza Metropolitana No. 003; y, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización -COOTAD, solicito a usted que en un plazo de 8 días, remita para conocimiento de la Comisión, sus informe técnico y legal respecto a la factibilidad de fraccionamiento del predio No. 663511lo solicitado por el Abg. Alejandra Lahuate Cedillo, Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, con sede en la parroquia Mariscal Sucre, dentro del juicio No. 17203-2016-13373..." Adjunto al presente se dignará encontrar el **INFORME TÉCNICO -AZQ-GU-2018-016, INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA (IRM)**.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,


Alfonso Muñoz Peñaherrera
ADMINISTRADOR ZONA QUITUMBE
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO


ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	D. Vélez	AZQ-GU	2018-11-27	4P
Revisión	F. Valencia	AZQ-DGT	2018-11-27	

Adjunto: 13 fojas útiles.

- Ejemplar 1: Abg. Diego Cevallos Salgado Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito..
- Ejemplar 2: Mónica Santamaría, Archivo Central.
- Ejemplar 3: Ing. Darío Vélez, Gestión Urbana AZQ.

 SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 03 DIC 2018 Hora: 13:10:01

Nº. HOJAS: QUINCE
Recibido por: 

ADMINISTRACIÓN ZONAL
QUITUMBE

INFORME TÉCNICO-AZQ-GU-2018-016

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO		IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE
C.C./R.U.C.	1706309703	
Nombre o razón social:	MUZO CISNEROS MARIA LUCILA	
DATOS DEL PREDIO		
Número de predio:	663511	
Geo clave:	170101320053003133	
Clave catastral anterior:	32605 03 003 000 000 000	
En derechos y acciones:	NO	
AREAS DE CONSTRUCCIÓN		
Área de construcción cubierta:	497 77 m ²	
Área de construcción abierta:	0 00 m ²	
Área bruta total de construcción:	497 77 m ²	
DATOS DEL LOTE		
Área según escritura:	204 06 m ²	
Área gráfica:	191 24 m ²	
Frente total:	19 69 m	
Máximo ETAM permitido:	10 00 % = 20 41 m ² [SU]	
Zona Metropolitana:	QUITUMBE	
Parroquia:	TURUBAMBA	
Barrio/Sector:	MUSCULOS RIELES	
Dependencia administrativa:	Administración Zonal Quitumbe	

ANTECEDENTE

En atención al Oficio No. SGC-2018-3764 de fecha 22 de noviembre, Ticket DGOC: 2018-171548 de fecha 22 de noviembre del 2018, y recibida el 31 de octubre 2018 por el responsable de la Unidad de Gestión Urbana, en donde dice textualmente "...Por disposición del concejal Sergio Garnica Ortiz, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, conforme lo establecido el artículo 28 de Ordenanza Metropolitana No. 003; y, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización -COOTAD, solicito a usted que en un plazo de 8 días, remita para conocimiento de la Comisión, sus informe técnico y legal respecto a la factibilidad de fraccionamiento del predio No. 663511lo solicitado por el Abg. Alejandra Lahuate Cedillo, Secretario de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, con sede en la parroquia Mariscal Sucre, dentro del juicio No. 17203-2016-13373..."

CRITERIO TÉCNICO

Al respecto la Unidad de Gestión Urbana una vez revisado su petición, y de acuerdo a la Ordenanza 172, 432 y la reforma 160 y anexo técnico en donde se especifica los requisitos para una "Partición judicial y extrajudicial de inmuebles, la Zonificación correspondiente al lote con número de Predio 663511 es: Zona: D3 (D203-80) Uso de suelo: (RU2) Residencial urbano 2 lo que significa que el lote mínimo es 200 m², Frente mínimo: 10 m, determinándose que NO se puede hacer una subdivisión en este lote, según INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA (IRM) datos del Lote: Área Según Escritura: 204.06 m², por lo tanto el **INFORME NO ES FAVORABLE** para realiza la subdivisión.

Particular que comunica para los fines pertinentes.

Atentamente,

Ing. Darío Vélez.

RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANA
ADMINISTRACIÓN ZONA QUITUMBE

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	D. Vélez	AZQ-GU	2018/11/27	
Revisión	F. Valencia	AZQ-DGT	2018/11/27	

Adjunto: 1 Informe Regulación Metropolitana.

ADMINISTRACIÓN ZONAL
QUITUMBE

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



Fecha: 2018-11-27 15:24

No. 683543

***INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD**

***IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE**

DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO

C.C./R.U.C: 1706309703
 Nombre o razón social: MUZO CISNEROS MARIA LUCILA

DATOS DEL PREDIO

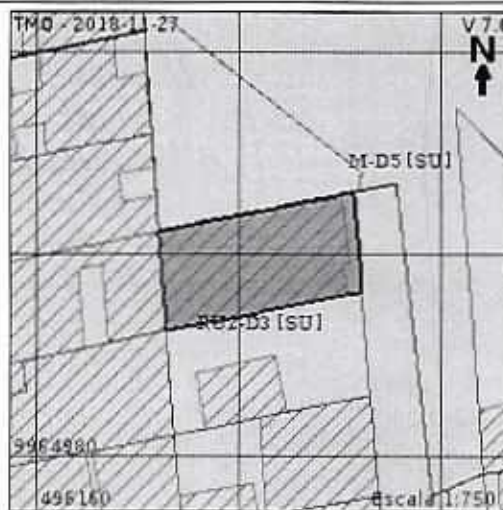
Número de predio: 663511
 Geo clave: 170101320053003133
 Clave catastral anterior: 32605 03 003 000 000 000
 En derechos y acciones: NO

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área de construcción cubierta: 497.77 m²
 Área de construcción abierta: 0.00 m²
 Área bruta total de construcción: 497.77 m²

DATOS DEL LOTE

Área según escritura: 204.06 m²
 Área gráfica: 191.24 m²
 Frente total: 19.69 m
 Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 20.41 m² [SU]
 Zona Metropolitana: QUITUMBE
 Parroquia: TURUBAMBA
 Barrio/Sector: MUSCULOS RIELES
 Dependencia administrativa: Administración Zonal Quitumbe
 Aplica a incremento de pisos:



CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
IRM	AV. LA COCHA	23	11.5 m del eje	
IRM	CALLE 4 (E5E)	10	5 m del eje	

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN

Zona: D3 (D203-80)
 Lote mínimo: 200 m²
 Frente mínimo: 10 m
 COS total: 240 %
 COS en planta baja: 80 %

PISOS

Altura: 12 m
 Número de pisos: 3

RETIROS

Frontal: 0 m
 Lateral: 0 m
 Posterior: 3 m
 Entre bloques: 5 m



Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano de Fábrica

Uso de suelo: (RU2) Residencial Urbano 2

Factibilidad de servicios básicos: S

AFECTACIONES/PROTECCIONES

Descripción	Tipo	Derecho de vía	Retiro (m)	Observación
-------------	------	----------------	------------	-------------

OBSERVACIONES

Previo a iniciar algún proceso de habilitación o edificación en el lote, procederá a la rectificación de áreas conforme lo establece la Ordenanza No. 0126.

SECCION DE CALLE "4" (E5E) DE ACUERDO A PLANO APROBADO DEL BARRIO "SANTA FE" ; RESPETAR UNA SECCION MINIMA DE ACERA DE 1.50 M. EN ESTA VIA./

SOLICITAR AL DEPARTAMENTO DE TERRITORIO Y VIVIENDA DE LA ADMINISTRACION ZONAL QUITUMBE EL REPLANTEO VIAL DE LA AV. "LA COCHA" E INFORME ./

SECCION DE AVENIDA "LA COCHA" DE ACUERDO A RESOLUCION DEL CONSEJO METROPOLITANO DE QUITO N° 0731 DE FECHA 12/NOV/2011./ SECCION MINIMA DE ACERA EN ESTA VIA DE 3.00 M./

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.



Sr. Montalvo Ramiro

Administración Zonal Quitumbe

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
2011 - 2016