



Informe N° IC-2014-006

**COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-**

| RESOLUCIÓN | FECHA | SUMILLA |
|----------------|-------|---------|
| APROBADO: | | |
| NEGADO: | | |
| OBSERVACIONES: | | |

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

1.1.- Mediante Auto de Adjudicación de 30 de abril de 2012 dictado por el Juzgado Vigésimo Cuarto de lo Civil de Pichincha, a fojas 129 del expediente 2013-234599, se dispone la partición del predio No. 5030077, clave catastral No. 20032-05-001, ubicado en la Parroquia Pifo.

1.2.- En sesión ordinaria realizada el 30 de junio de 2014, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la petición del Sr. Carlos Carrera Vega y Alicia Martínez Bolaños, mediante oficio de 6 de junio de 2013 a fojas 167, en el que solicitan la partición del predio referido en el numeral anterior.

2. INFORME TÉCNICO.-

2.1.- Mediante memorando No. 2366-GU-DGT-AMZT-2013 de 9 de septiembre de 2013, a fojas 163-164 del expediente, la Arq. Alexandra Arauz, Funcionaria de la Unidad Administrativa de Gestión Urbana de la Administración Zonal Tumbaco, emite su informe técnico, en su parte pertinente señala:

"(...) Con estos antecedentes la Unidad Administrativa de Gestión Urbana indica que la sentencia de partición y adjudicación judicial, NO cumple con los parámetros de habilitación vigentes, en lo que se refiere al frente mínimo del lote N° 7, establecido en el Informe de Regulación Metropolitano (IRM) preliminar de fecha 2013-06-26, para el predio N° 5030077.

Sin embargo de oficio, se deberá iniciar el proceso ante el Concejo Metropolitano, para que éste, en acatamiento de la sentencia cambie las condiciones para ese inmueble en particular. (...)"



2.2.- Mediante oficio No. STHV-5462 de 10 de diciembre de 2013, a fojas 173 del expediente, el Arq. Patricio Montalvo, Ex Director Metropolitano de Gestión Territorial, emite su informe técnico, en su parte pertinente señala:

"(...)En virtud de la Normativa antes citada la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda emite criterio técnico desfavorable a lo solicitado; en los lotes producto del fraccionamiento del predio No 5030077 con Zonificación A2 (A1002-35) se deberá cumplir con lote mínimo de 1000 m2, frente mínimo de 20 m y acogerse a lo indicado en del Anexo único "Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo" de la Ordenanza Metropolitana No. 172 "Régimen administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito". El lote 7 no cumple con el frente mínimo de 20 m, en la propuesta consta 15.72 m, y la vía de acceso tiene un ancho de 6.02m, cuando deberá ser de 8 m. mínimo. La Partición Judicial del predio No. 5030077, no contiene la contribución de áreas verdes estipuladas en el Artículo... (77) de la Ordenanza Metropolitana No. 432 que modifica a la Ordenanza Metropolitana No. 172 del "Régimen administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito" (...)"

3. INFORME LEGAL.-

Mediante expediente referencia No. 2013-05665 de 6 de marzo de 2014, a fojas 175-176 del expediente, el Ab. Paúl Romero Osorio, Ex Subprocurador Metropolitano, emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:

"(...) Por todo lo antes mencionado, en cumplimiento de la Constitución de la República del Ecuador, el sistema de eficacia directa de la misma, en atención al principio de tutela judicial efectiva y, considerando que la adjudicación ya se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad, es deber de los entes públicos cumplir con las sentencias y autos decisorios dictados por los jueces. (...)"

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 30 de junio de 2014, acoge el criterio legal, y con fundamento en los artículos 57 literal x), 472 y 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y, artículo ... (70) de la Ordenanza No. 172, relativa al Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para la partición del predio No. 5030077, clave catastral No. 20032-05-001, ubicado en la Parroquia Pifo, conforme lo dispuesto en auto de adjudicación de 30 de junio de 2014, dictado por el Juzgado Vigésimo Cuarto de lo Civil de Pichincha.

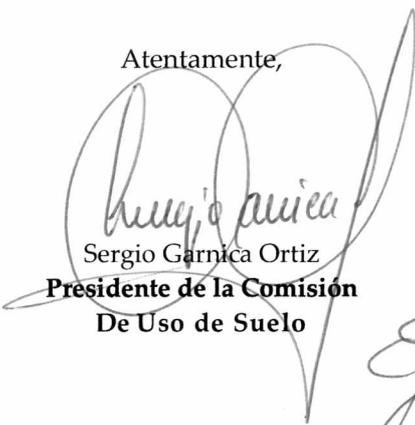
Sin perjuicio de lo anterior, se recomienda se realice un nuevo análisis respecto de la accesibilidad y contribución de áreas verdes, producto de este fraccionamiento.

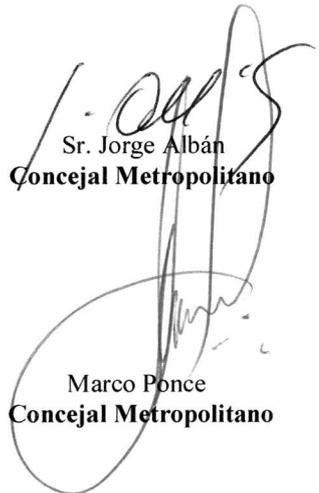
SE EXIGA LA
O COMPENSACION

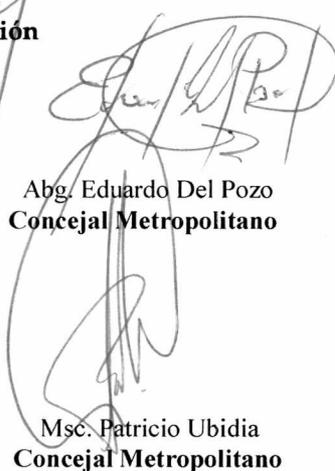


Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,


Sergio Garnica Ortiz
**Presidente de la Comisión
De Uso de Suelo**


Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano


Abg. Eduardo Del Pozo
Concejal Metropolitano


Marco Ponce
Concejal Metropolitano


Msc. Patricio Ubidia
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación constante en ciento setenta y seis fojas.

Abg. Carlos Chávez
(2013-234599)



Quito, a 6 de Junio del 2013

Sra. Arq.

ELSA VIVANCO

Directora de Administración Urbana Zonal de Tumbaco del Distrito Metropolitano de Quito.

Nosotros Carlos Carrera Vega y María Alicia Martínez Bolaños, a usted comedidamente comparecemos y decimos:

Que en razón de haberse fraccionado un lote de terreno en la parroquia de Pifo, cuyos datos constan en la copia de la escritura que adjuntamos a esta petición, mediante adjudicación realizada por el Juzgado Vigésimo Cuarto de lo Civil de Pichincha, en tal virtud solicitamos que se digne registrar esta partición.

Se dignará atendernos conforme solicitamos.

Atentamente


Sr. Carlos Carrera Vega

Ci. 170297123-3


Sra. Alicia Martínez Bolaños

Ci. 170578487-2

 RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
07 JUN. 2013 15:20 HORA
FIRMA: 

Señor
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL MUNICPIO DE QUITO,
Presente.

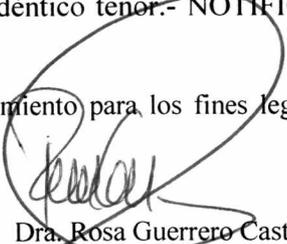
En el juicio Especial de Partición No. 311-2010-MM, propuesto por el señor Carlos Alberto Carrera Vega y Maria Alicia Martínez Bolaños, en contra de los demandados Segundo José Miguel Zarate Bolaños, Víctor Manuel Zarate Bolaños, José Julio Zarate Bolaños, Carlos Ernesto Zarate Bolaños y Rosa Matilde Zarate Bolaños, se ha dictado lo siguiente providencia:

JUZGADO VIGESIMO CUARTO DE LO CIVIL DE PICHINCHA.- Quito, 30 de abril del 2012, las 16h01.- VISTOS: El Art. 648 del Código de Procedimiento Civil, a su letra dice: "Si en conformidad con el artículo anterior, se hubiere practicado la adjudicación por acuerdo, sorteo o licitación entre los herederos, el acta respectiva será protocolizada e inscrita, si se tratare de bienes raíces, para que sirva de título de propiedad, junto con la correspondiente hijuela de partición. Mientras no se apruebe e inscriba la hijuela, el adjudicatario no podrá enajenar ni gravar los bienes que le hayan cabido en la adjudicación.- (...)".- En la especie y de la revisión de los autos se tiene: Que en la Junta de Conciliación de fs. 55, los litigantes, de mutuo acuerdo manifiestan: "(...) En razón de la economía procesal y del mutuo entendimiento entre las partes manifestamos nuestro total acuerdo en la forma de dividirnos el lote de terreno que es materia de esta litis, respetando los espacios que actualmente cada uno de los copropietarios, se hallan ocupando, para lo cual, solicitamos que se señale día y hora en los que se efectúe una inspección judicial, con la designación de perito para solemnizar el acuerdo al que hemos llegado; y, que este acuerdo sirva para las partes como títulos de dominio respectivo".- Para lo cual, se ha designado perito al Ing. Jorge Jaque Cisneros, quien en su informe señala que el lote general objeto de la partición, tiene una superficie de 35.384.24 m2. y de esta área total, ha procedido a realizar los lotes de acuerdo al porcentaje de derechos y acciones, que a cada uno de los litigantes les corresponde; y, puesto en conocimiento de las partes, no ha merecido observación alguna dentro del término concedido, en virtud de lo cual y al amparo del acuerdo voluntario suscrito por las partes, se dicta el auto de adjudicación del predio ubicado en la Provincia de Pichincha, Cantón Quito, Parroquia Pifo, lote de terreno TRES, del denominado y catastrado como "La Libertad o la Tola y el Volcán, en los siguientes términos: a) al señor MANUEL ZÁRATE BOLAÑOS, se le adjudica el LOTE No. 1, ubicado dentro de los siguientes linderos y dimensiones: NORTE: Con lote No. 2, en 98.54 m.; SUR: Lote No. 7 y acceso, en 39.74 y 46.38 m; ESTE: Vía Panamericana (afecct) en 34.76 m; y, OESTE; Lote No. 7, en 40.12 m., en una superficie de 3.621.70 m2.; b) al señor SEGUNDO ZÁRATE BOLAÑOS, se le adjudica el LOTE No. 2, dentro de los siguientes linderos y dimensiones: NORTE: Con lote No. 3, en 108.10 m.; SUR: Lote No. 1, en 98.54 m; ESTE: Vía Panamericana (afecct) en 32.46 m; y, OESTE; Lote No. 7, en 32.04 m., en una superficie de 3.294.53 m2.; c) al señor JOSE JULIO ZÁRATE BOLAÑOS, se le adjudica el LOTE No.3, dentro de los siguientes linderos y dimensiones: NORTE: Con lote No. 4, en 107.96 m.; SUR: Lote No. 2, en 108.10 m; ESTE: Vía Panamericana (afecct) en 31.02 m; y, OESTE; Pasaje Privado, en 29.77 m., en una superficie de 3.167.94 m2.; d) al señor CARLOS ZÁRATE BOLAÑOS, se le adjudica el LOTE No. 4, dentro de los siguientes linderos y dimensiones: NORTE: Con lote No. 5 en 112.40 m.; SUR: Lote No. 3, en 107.96 m; ESTE: Vía Panamericana (afecct) en 31.07 m; y, OESTE; Pasaje Privado, en 29.75 m., en una superficie de 3.341.28 m2.; e) a la señora ROSA ZARATE BOLAÑOS, se le adjudica el LOTE No. 5, dentro de los siguientes linderos y dimensiones: NORTE: Con Pasaje Privado, en 115.09 m.; SUR: Lote No. 4, en 112.40 m; ESTE: Vía Panamericana (afecct) en 30.79 m; y, OESTE: Pasaje Privado, en 29.49 m., en una superficie de 3.459.20 m2.; f) LOTE COMUNAL, asignado el lote No. 6, dentro de los siguientes linderos y dimensiones: NORTE: Con Franja Prt. Canal, en 64.13 m.; SUR: Lote No. 7, en 63.30 m; ESTE: Pasaje Privado en 81.80 m; y, OESTE; Franja de Prot. Canal, en 85.22 m., en una superficie de 5.353.70 m2.; y, g) a los accionantes CARLOS ALBERTO CARRERA VEGA y MARIA ALICIA MARTINEZ BOLAÑOS, se les adjudica el LOTE No. 7, dentro de los siguientes linderos y dimensiones: NORTE: Con lote No. 6 en 63.30 m.; SUR: propiedad particular, en 100.48 m.; ESTE: Acceso, lotes No. 1, 2 y Pasaje Privado; en 45.60; 40.12; 32.04; y, 15.72 m.; y, OESTE: Propiedad Particular en 126.24 m., en una superficie de 10.000.00 m2.- Se aclara que este lote, (identificado con el literal e), ha sido adquirido mediante escritura pública celebrada el 29 de

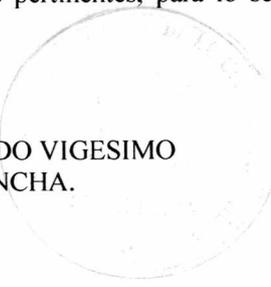
abril de 1997 ante el Notario Décimo Sexto del Cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad, el 5 de junio del mismo año.- La presente adjudicación protocolícese en una de las Notarías del Cantón Quito, debiendo agregarse como documentos habilitantes, el informe del perito con las aclaraciones existentes.- En el término de veinte y cuatro horas, y bajo prevenciones de ley, la parte demandada cumpla con el pago de los mil cuatrocientos treinta y cuatro dólares americanos con ochenta centavos, (USD \$ 1.434.80) que es el equivalente al 71.74% del honorario regulado en providencia de 2 de febrero del 2011.- Notifíquese.- f) Dra. Mónica Flor.- JUEZ.

JUZGADO VIGESIMO CUARTO DE LO CIVIL DE PICHINCHA.- Quito, 2 de enero del 2013, las 15h03.-VISTOS: Agréguese a los autos el escrito que antecede.- Atento al estado de la causa y por ser procedente, se aclarara el auto dictado el día lunes 30 de abril de 2012, las 15h41, de la siguiente manera: donde se lee en los linderos del lote número 7 que ha sido materia de adjudicación: "...SUR: propiedad particular en 100.48 m..." se leerá: "... SUR: propiedad particular en 100.48 m y con lote No. 1 en 39.74 m..." en lo demás queda de idéntico tenor.- NOTIFIQUESE. F) Dr. Fabricio Segovia Betancourt Juez Encargado

Particular que llevo a su conocimiento para los fines legales pertinentes, para lo se adjunta suficiente despacho.


Dra. Rosa Guerrero Castro

SECRETARIA ENCARGADA DEL JUZGADO VIGESIMO
CUARTO DE LO CIVIL DE PICHINCHA.





Fecha: 10 SET. 2013

Firma: [Signature] Hora: 14:01

Corres: Echeverri del. Legal y actrices en proceso de la sentencia en el proceso Metropolitano

MEMORANDO No. 2366- GU- DGT – AMZT – 2013

PARA: DR. FERNANDO VILLACÍS / DIRECCIÓN DE ASESORÍA LEGAL AMZT
ASUNTO: REF. TRÁMITE 2013-075347
FECHA: 09 DE SEPTIEMBRE DEL 2013

En atención al trámite ingresado en esta Administración Municipal con ticket N° 2013-075347 el mismo que se refiere a una PARTICION Y ADJUDICACION JUDICIAL emitido por la Dra . Mónica Flor Pazmiño , Jueza del Juzgado Vigésimo Cuarto de lo Civil de Pichincha, predio N° 5030077 clave catastral 2003205001 de propiedad de Zarate Bolaños Rosa Matilde y otros ubicado en la parroquia de Pifo.

Conforme al expediente N° 2950-2010 del 31 de octubre del 23011 emitido por la procuraduría Metropolitana la presente partición y adjudicación Judicial se encuentra dentro del Escenario: "A.2.1 La misma solución estimamos se debe aplicar en el caso como consecuencia de la subdivisión se genere una afectación a las condiciones de los inmuebles de la zona, como podría ser el denominado lote mínimo" en este supuesto, de oficio, se deberá iniciar el proceso ante el Concejo Metropolitano, para que este, en acatamiento de la sentencia, cambie las condiciones para ese inmueble en particular".

Al respecto informo que:

En la Sentencia emitida por la Dra. Mónica Flor Pazmiño Jueza del Juzgado Vigésimo Cuarto de lo Civil de Pichincha en su parte pertinente se determina "Se dicta el auto de adjudicación del predio ubicado en la provincia de Pichincha, Cantón Quito Parroquia Pifo, lote de terreno TRES del denominado y catastrado como "La Libertad o la Tola y el Volcán en los siguientes término"s:

Table with 7 columns: N°, PROPIETARIO, AREA, NORTE, SUR, ESTE, OESTE. It lists details for 7 lots (LOTE 1 to LOTE 7) including owner names, areas, and boundary descriptions.

A



“Se aclara que este lote, (identificado con el literal e) ha sido adquirido mediante escritura pública celebrada el 29 de abril de 1997 ante el Notario Decimo Sexto del Cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad, el 5 de junio del mismo año.- La presente adjudicación protocolícese en una de las Notarias del cantón Quito, debiendo agregarse como documentos habilitantes, el informe del perito con las aclaraciones existentes.- En el termino de veinte y cuatro horas, y bajo prevenciones de ley, la parte demandada cumpla con el pago de los mil cuatrocientos treinta y cuatro dólares americanos con ochenta centavos, (1.434,80) que es el equivalente al 71.74% del honorario regulado en providencia de 2 de febrero del 2011.- Notifíquese”.-

Revisado el Sistema de Informes de Regulación Metropolitana (IRM), se determinó que el predio se encuentra catastrado con los siguientes datos:

DATOS GENERALES

IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO

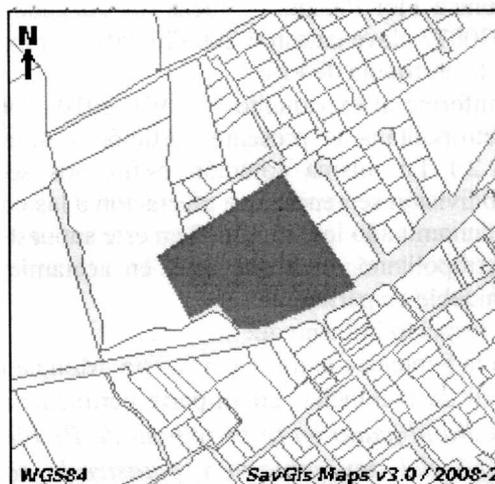
C.C./R.U.C.: 17*****06
Nombre del propietario: ZARATE BOLANOS ROSA MATILDE Y OTROS

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Número de predio: 5030077
Clave catastral: 20032 05 001 000 000 000
En propiedad horizontal: NO
En derechos y acciones: SI
Administración zonal: AEROPUERTO
Parroquia: Pifo
Barrio / Sector: CHAUPI MOLINO

Datos del terreno

Área de terreno: 34632,00 m²
Área de construcción: 539,37 m²
Frente: 167,10 m



*Estos datos son de responsabilidad de la unidad de Catastro y no certifican áreas ni linderos.

La Ordenanza de Zonificación 0037, publicada el 22 de mayo del 2009 Registro Oficial 596, que contiene el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto (PPZA), en su parte pertinente determina: “Art. 5.- Instrumentos de aplicación.- Constituyen instrumentos principales de aplicación del Plan Parcial, la presente Ordenanza, la Memoria Técnica y los planos A1-Ae de la clasificación general del suelo, A2-Ae de las Etapas de Incorporación, A4-Ae del Sistema Vial, B1-Ae del Uso del Suelo, B2-Ae de la forma de Ocupación y Edificabilidad del Suelo, B3-Ae de la Categorización y Dimensionamiento Vial.

Conforme a los planos A1-Ae, A2- Ae A4- Ae B1- Ae y B2- Ae al predio 5030077, clave catastral 20032 05 011, catastrado a nombre de **ZARATE BOLAÑOS ROSA MATILDE Y OTROS**, le corresponden los siguientes datos de zonificación:

REGULACIONES

| ZONA | PISOS | RETIROS |
|-----------------------------|-------------|--------------|
| Zonificación: A2 (A1002-35) | Altura: 8 m | Frontal: 5 m |

A



Administración Zonal
Tumbaco

| | | |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Lote mínimo: 1000 m ² | Número de pisos: 2 | Lateral: 3 m |
| Frente mínimo: 20 m | | Posterior: 3 m |
| COS total: 70 % | | Entre bloques: 6 m |
| COS en planta baja: 35 % | | |
| Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada | | |
| Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano | | |
| Servicios básicos: SI | | |
| Uso principal: (R1) Residencia baja densidad | | |

* se indica que para edificar y/o fraccionar el predio se deberá solicitar la afectación de la vía Pifo-el Quinche en la secretaria de territorio hábitat y vivienda de acuerdo a las reformas técnicas efectuadas por dicha entidad para la ampliación y adecuación definitiva de la vía.

Solicitar definición y replanteo vial. Área de protección a 1.50m del canal de riego. Parroquia de Pifo.

Solicitar la delimitación de zonificaciones en la secretaria de territorio hábitat y vivienda (STHV).

Conforme al plano de sentencia en la cual, se verifica que existe una vía proyectada con obras a realizarse: limpieza y desbroce, replanteo teodolito, rasanteo a máquina, bordillos transporte sobrecarreo, aceras adoquinado, Inst. hidrosanitarias por lo que el usuario deberá realizar las obras de infraestructura de acuerdo al cronograma valorado N° 1827 DGT-OP- 2013 del 11 de julio 2013 y se determina el costo de obras es de U.S.D. 50.703,77 (cincuenta mil setecientos tres con 77/100 dólares americanos).por lo que deberá dejar una garantía equivalente al costo de las obras.

DEL AREA COMUNAL:

- Conforme lo determina el Art. 42 Áreas verdes y áreas de equipamiento comunal.- Toda habilitación de suelo entregará al Municipio el porcentaje de áreas verdes y equipamiento comunal previsto para cada uno de los siguientes casos: a) En subdivisiones, en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, el área verde no será inferior al 10% del área útil urbanizable del terreno a subdividirse.
- Y en base al plano adjunto de la sentencia me permito informar que el área verde es de **5353.70 m²**, es el lote N° 6, área que cumple con el 10% solicitado en la ord172 artículo 77, y está comprendida dentro de los siguientes linderos:

| | | |
|--------------|----------------------------|---------|
| NORTE | Franja protección de canal | 64.13 m |
| SUR | Lote 7 y acceso | 63.30m |
| ESTE | pasaje público | 81.80m |
| OESTE | Franja protección de canal | 85.22m |

CONCLUSIÓN

Ord 172 artículo (73) Sistema Vial.- 1. Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno o su entorno, y al previsto en la planificación vial metropolitana. Su construcción será realizada por el promotor, sujetándose a las afectaciones previstas en el PUOS y demás instrumentos de planificación; a las

A



Administración Zonal
Tumbaco

especificaciones mínimas de vías establecidas en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; y, de conformidad a la política de movilidad sustentable.

- La vía no cumple con las especificaciones mínimas detalladas en el cuadro #1 de las normas de Arquitectura y Urbanismo.
- El área útil de los lotes tendrá como mínimo la superficie de la zonificación respectiva y **cumplirá con el frente mínimo** correspondiente, por lo tanto el lote N° 7 no cumple con el frente mínimo establecido.

| | PROPIETARIO | AREA | NORTE | SUR | ESTE | OESTE |
|-----------|--------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| LOTE 7 | Carlos Alberto Carrera y María Alicia Martínez Bolaños | 10000,00m2. | lote 6 63,30m. | prop.particular 100,48m. lote 1 en 39,74m. | acceso lotes 1,2 y pasaje privado 45,60;40,12;32,04 y 15,72m. | prop. Particular 126,24m. |

Con estos antecedentes la Unidad Administrativa de Gestión Urbana indica que la sentencia de partición y adjudicación judicial, NO cumple con los parámetros de habilitación vigentes, en lo que se refiere al frente mínimo del lote N° 7, establecido en el Informe de Regulación Metropolitana (IRM) preliminar de fecha 2013-06-26, para el predio N° 5030077.

Sin embargo de oficio, se deberá iniciar el proceso ante el Concejo Metropolitano, para que éste, en acatamiento de la sentencia cambie las condiciones para ese inmueble en particular.

Por lo que se remite el trámite 2013-075347, para que se emita el informe legal correspondiente.

Información que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente.

Arq. Alexandra Arauz
**UNIDAD ADMINISTRATIVA
GESTIÓN URBANA**

| | Nombre | Fecha | Firma / Sumilla |
|----------------|------------------------------|-------------|-----------------|
| Elaborado por: | Arq. Ruth Domínguez Mejía | 09 SEP 2013 | |
| Revisado por: | Ing. Julio Zambrano Mendoza. | | |

Adjunto Trámite N°2013-075347 en 163 fojas útiles, 1 cd y 1 plano.



Secretaría de
Territorio, Hábitat
y Vivienda

Quito,
Oficio STHV- 005462

Procuraduría

173
9-2013-234599

10 DIC 2013

Abogado
José Luis Arcos Aldás
Secretario General del Concejo Metropolitano (E)

Presente

Abg. Arcos:

En atención a la petición ingresada con HC.2013-234599 del 18 de octubre del 2013, mediante el cual solicita criterio técnico tendiente a que se autorice la inscripción del auto de adjudicación y partición judicial del predio No. 5030077 con clave catastral No. 20032-05-001 ubicado en la parroquia de Pifo. Perteneciente a la Señora Alicia Martínez Bolaños.

ANTECEDENTES

En el Expediente se encuentra el pronunciamiento emitido por la Dirección de Asesoría Legal de Administración Zonal Tumbaco, como entidad Competente, el cual en el Informe Legar No 035-DAJ-AMZT-2013 del 15 de octubre del 2013 emiten criterio Técnico Desfavorable, ya que previo a la partición Judicial deberá cumplir con todos los parámetros citados en la Ordenanza Metropolitana 172 referente al "LOTEAMIENTO (CARACTERÍSTICAS DE LOS LOTES)", la subdivisión presentada no cumple con el frente mínimo en el Lote No 7 establecido en el Informe de Regulación Metropolitano IRM No 449849 del 26 de junio del 2013 y el ancho de la vía interior no cumple con lo establecido en el cuadro No 1 de vías de las Normas de Arquitectura y Urbanismo (NAU) Ordenanza Metropolitana 172.

La Unidad Administrativa de Gestión Urbana de la Administración Zonal Tumbaco con Memorando No 2366-GU-DGT-AMZT-2013 del 9 de septiembre del 2013 en las conclusiones menciona que la subdivisión deberá cumplir con el ancho vial y la vía deberá unirse al trazado vial de la ciudad, además indica que se deberá dar cumplimiento al frente mínimo en todos los lotes ya que el lote No 7 no cumple con esta disposición.

NORMATIVA VIGENTE

El Numeral 1.1 "LOTEAMIENTO (CARACTERÍSTICAS DE LOS LOTES)" del Anexo único "Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo" de la Ordenanza Metropolitana No. 172 "Régimen administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito", en la parte pertinente señala textualmente:

Las habilitaciones del suelo deben observar las dimensiones y las superficies de los lotes establecidos en el cuadro No. 12 del Plan de Uso y Ocupación del Suelo u otro instrumento complementario, y cumplir con las siguientes condiciones:

- ***El área útil de los lotes tendrá como mínimo la superficie de la zonificación respectiva y cumplirá con el frente mínimo correspondiente. En urbanizaciones se permitirá una tolerancia del 10% en la superficie y el frente de los lotes, en un máximo del 15% de la totalidad del número de lotes proyectados. En subdivisiones se permitirá la misma tolerancia hasta el 50% del número de lotes.***

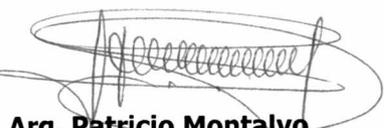
El Artículo... (77) "**Áreas verdes y áreas de equipamiento comunal**" de la Ordenanza Metropolitana No. 432 que modifica a la Ordenanza Metropolitana No 172 del "Régimen administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito", en la parte pertinente señala textualmente:

- **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 de ser el caso que corresponda, de conformidad con el régimen general previsto en este Libro.**

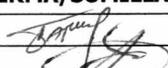
CRITERIO TÉCNICO

En virtud de la Normativa antes citada la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda **emite criterio técnico desfavorable** a lo solicitado; en los lotes producto del fraccionamiento del predio No 5030077 con Zonificación A2 (A1002-35) se deberá cumplir con lote mínimo de 1000 m², frente mínimo de 20 m y acogerse a lo indicado en del Anexo único "Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo" de la Ordenanza Metropolitana No. 172 "Régimen administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito". El lote 7 no cumple con el frente mínimo de 20 m, en la propuesta consta 15.72 m, y la vía de acceso tiene un ancho de 6.02m, cuando deberá ser de 8 m. mínimo. La Partición Judicial del predio No 5030077, no contiene la contribución de áreas verdes estipuladas en el Artículo... (77) de la Ordenanza Metropolitana No. 432 que modifica a la Ordenanza Metropolitana No 172 del "Régimen administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito".

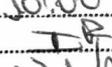
Atentamente,

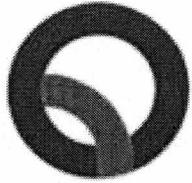


Arq. Patricio Montalvo
Director Metropolitano de Gestión Territorial
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

| | NOMBRE | FECHA | FIRMA/SUMILLA |
|----------------|----------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| ELABORADO POR: | Arq. Tatiana Salazar | 22/11/2013 |  |
| REVISADO POR: | Arq. Carlos Quezada | |  |
| REVISADO POR: | Dra. Natalia Recalde | |  |

 **CONCEJO METROPOLITANO**
SECRETARIA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

FECHA: 10 DIC 2013
HORA: 10:00
FIRMA RECEPCIÓN: 
NUMERO HOJA: 271.0.100



Procuraduría
Metropolitana

Sueño f. 176
SHT - D.
P - F
Dictamen - sentencia

g-2013-234599

Expediente Procuraduría No. 2013-05665

Abogada
Patricia Andrade Baroja
**SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO**
Presente.-

06 MAR 2014

De mi consideración:

En atención al oficio No. SG 2883 de 11 de diciembre de 2013 suscrito usted, mediante el cual requiere la emisión de un criterio legal respecto del pedido formulado por la señora Alicia Martínez Bolaños, relacionado con la autorización de la inscripción del auto de adjudicación y partición judicial del predio No. 5030077, clave catastral No. 20032-05-001, ubicado en la parroquia Pifo, manifiesto lo siguiente:

I. CONTENIDO DEL AUTO DE ADJUDICACIÓN:

Con fecha 30 de abril de 2012, la jueza del juzgado Vigésimo Cuarto de lo Civil de Pichincha, emitió un auto de adjudicación de lotes en el juicio de partición judicial No. 311-2010-M.M., entre ellos el lote No. 7 que corresponde al predio No. 5030077.

II. INFORMES TÉCNICOS:

- Mediante oficio No. STHV-005462 de 10 de diciembre de 2013, el Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda, emitió criterio técnico desfavorable con respecto al fraccionamiento del predio No. 5030077, por no reunir el lote mínimo.

**CONCEJO
METROPOLITANO
SECRETARIA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS**

FECHA: 10 MAR 2014
HORA: 8:40
FIRMA RECEPCIÓN: [Handwritten Signature]
NUMERO HOJA: 173h

Recibido
17/03/2014
16/03/14
d

2. Con Informe Legal No. 035-DAJ-AMZT-2013, el Director Jurídico de la Zona Tumbaco indica: *“Por lo expuesto, conforme lo prescribe la normativa, previo a proceder con la Partición Judicial, téngase en cuenta lo manifestado por la Arq. Alexandra Arauz, Unidad Administrativa de Gestión Urbana en su Informe Técnico, mediante Memorando No. 2366-GU-DGT-AMZT-2013 de fecha 09 de septiembre de 2013; en tal virtud, de acuerdo al pronunciamiento emitido por Procuraduría Metropolitana respecto de la consulta sobre prescripciones adquisitivas de dominio, el expediente deberá ser remitido al Concejo Metropolitano de Quito, órgano competente para que proceda acorde lo establecido en el Art. 473 del COOTAD.*

III. COMENTARIOS Y BASE JURÍDICA:

El artículo 75 de la Constitución de la República determina: *“Toda persona tiene derecho al acceso gratuito a la justicia y a la tutela efectiva, imparcial y expedita de sus derechos e intereses, con sujeción a los principios de inmediación y celeridad; en ningún caso quedará en indefensión. El incumplimiento de las resoluciones judiciales será sancionado por la ley”.*

Nuestra Corte Constitucional en la sentencia No. 032-09-SEP-CC de 24 de noviembre de 2009, sobre la tutela judicial efectiva ha señalado: *“(...) tiene relación con el derecho a los órganos jurisdiccionales para que, luego de un proceso imparcial que observe las garantías mínimas establecidas en la Constitución y en la ley, se haga justicia; por tanto, se puede afirmar que su contenido es amplio y se diferencian tres momentos: el primero, relacionado con el acceso a la justicia; el segundo, con el desarrollo del proceso que deberá desarrollarse en un tiempo razonable y ante un juez imparcial; y el tercero que tiene relación con la ejecución de la sentencia”.* Así mismo la tutela judicial efectiva prohíbe que se coloque a las personas en indefensión.

El artículo 86 de la Constitución de la República refiriéndose a las garantías jurisdiccionales señala: *“(...) 4. Si la sentencia o resolución no se cumple por parte de servidoras o servidores públicos, la jueza o juez ordenará su destitución del cargo o empleo, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal a que haya lugar. Cuando sea un particular quien incumpla la sentencia o resolución, se hará efectiva la responsabilidad determinada en la ley. (...)”*

Se debe tener presente así mismo el artículo 93 ibídem que señala: *“La acción por incumplimiento tendrá por objeto garantizar la aplicación de las normas que integran el sistema jurídico, así como el cumplimiento de sentencias o informes de organismos internacionales de derechos humanos, cuando la norma o decisión cuyo cumplimiento se persigue contenga una obligación de hacer o no hacer clara, expresa y exigible. La acción se interpondrá ante la Corte Constitucional.”*

En concordancia con lo señalado, el literal 5 del artículo 436 ibídem señala: *“(...) La Corte Constitucional ejercerá, además de las que le confiera la ley, las siguientes atribuciones: 5. Conocer y resolver, a petición de parte, las acciones por incumplimiento que se presenten con la finalidad de garantizar la aplicación de normas o actos administrativos de carácter general, cualquiera que sea su naturaleza o jerarquía, así como para el cumplimiento de sentencias o*

informes de organismos internacionales de protección de derechos humanos que no sean ejecutables por las vías judiciales ordinarias. (...)

El artículo Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD" señala: *"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 el informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula (...)"*

Procuraduría Metropolitana dentro del expediente No. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011, absolvió la consulta realizada por la Secretaría de Coordinación Territorial y Participación ciudadana señalando en la parte pertinente lo siguiente:

"A.2.- En el contexto establecido, si la demanda de prescripción adquisitiva de dominio es solo respecto de una parte de un inmueble, pero no hay afectación a las condiciones generales establecidas para los inmuebles de la zona pertinente, igual la administración municipal está en la obligación de acatar el fallo sin más requisitos. Sin embargo, en este caso, por la particular naturaleza de la pretensión, el Municipio, de oficio, deberá iniciar el trámite de fraccionamiento o subdivisión, para luego catastrar a nombre del actor el inmueble respecto del cual se hubiere dictado el fallo. Es importante recalcar que en este supuesto tampoco se debe solicitar al interesado el inicio de trámite administrativo alguno o el ingreso de cualquier tipo de documentación.- A.2.1.- La misma solución estimamos se debe aplicar en el caso de que como consecuencia de la subdivisión se genere una afectación a las condiciones de los inmuebles de la zona, como podrá ser el denominado "lote mínimo". En este supuesto, de oficio se deberá iniciar el proceso ante el Concejo Metropolitano para que éste, en acatamiento de la sentencia, cambie las condiciones para este inmueble en particular."

IV. ANÁLISIS LEGAL:

De modo general se ha entendido a la sentencia como un acto jurisdiccional que emana de un juez que pone fin al proceso que tiene como objetivo reconocer, modificar o extinguir una situación jurídica así como establecer órdenes y prohibiciones.

La sentencia en el ámbito del derecho privado, supone la declaración o reconocimiento del derecho o la razón de una de las partes que obligan a la otra a pasar por tal declaración y cumplirla.

Las sentencias dictadas por los jueces trascienden en la realidad. Si las sentencias no gozan de efectividad, entonces las personas que acceden a ella cuestionarán la justicia que ellas imparten, es por ello que la tutela judicial efectiva impone al Estado un deber, que se traduce en la ejecución de las sentencias. Así mismo si se quisiera atacar la sentencia por considerarla injusta, se debe seguir el procedimiento establecido para ello.

El criterio de Procuraduría Metropolitana dentro del expediente No. 2950-2010 de 31 de octubre de 2011, no puede ser aplicable en el presente caso, ya que no se refiere a ninguna de las situaciones previstas, sino a otra situación.

V. CRITERIO LEGAL:

Por todo lo antes mencionado, en cumplimiento de la Constitución de la República del Ecuador, el sistema de eficacia directa de la misma, en atención al principio de tutela judicial efectiva y, considerando que la adjudicación ya se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad, es deber de los entes públicos cumplir con las sentencias y autos decisorios dictados por los jueces.

Ya existiendo un auto de adjudicación como en este caso, corresponde cumplir con el mismo sin dilaciones.

Atentamente,


Paul Romero Osorio

SUBPROCURADOR METROPOLITANO

Devuelvo expediente.

| | Nombres | Fecha | Sumilla |
|----------------|-----------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Elaborado por: | Fernando Rojas Yerovi | 20-02-2014 |  |