

Informe N° IC-2016-239

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.- En sesión ordinaria realizada el 24 de octubre de 2016, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la solicitud realizada por la Dra. Jesica Von Lippke Navarrete, Secretaria de la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito, en la cual solicita se emita informe favorable respecto de la partición del inmueble, situado en la parroquia Chimbacalle, con predio No. 2271, clave catastral No. 170102090191008111.

2.- INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante memorando No. AZEA-GU-2016-131 de 9 de mayo de 2016, a fojas 18 del expediente, el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...) Según el Informe de Regulación Metropolitana No. 578310, de fecha 09 de mayo del 2016 que se adjunta, el predio No. 2271 que consta catastrado a nombre del señor ALMEIDA ALMEIDA MIGEL ALBERTO, con cédula de identidad No. 1701388827, tiene un área de terreno de 138,00 m² y de acuerdo a las regulaciones del IRM, el lote mínimo debe ser de 300,00 m² con un frente mínimo de 10,00 m. Como el área del terreno según el catastro es de 138,00 m², no es posible realizar el fraccionamiento por cuanto no cumple con el área y frente mínimo. En otras palabras el lote debería tener 600 m² de terreno y un frente de 20 mts para poder fraccionar. (...)"

3. INFORME LEGAL.-

3.1 Mediante oficio referencia al expediente No. 2016-1693, a fojas 21-22 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E) emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:

"(...) En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial del inmueble de propiedad del señor Miguel Alberto Almeida Almeida, ubicado en la parroquia Chimbacalle, por cuanto no cumple con la normativa legal vigente, en lo referente al lote, frente mínimo, y contribución de área verde, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito. (...)"


4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 24 de octubre de 2016, acogiendo los informes de la Administración Zonal Eloy Alfaro y Procuraduría Metropolitana, con fundamento en los artículos 57 literal x), 326, 424, 472, 473 y 537 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y, numeral 4 del artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, reformada mediante Ordenanza No. 432, sancionada el 23 de septiembre de 2013, emite **DICTAMEN DESFAVORABLE** a la petición formulada para que el Concejo Metropolitano autorice la subdivisión del predio No. 2271, clave catastral No. 170102090191008111, ubicado en la parroquia Chimbacalle, tomando en consideración que no cumple con la normativa legal vigente, en lo referente al lote, frente mínimo, y contribución de área verde, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.

Atentamente,


Abg. Sergio Garnica Ortiz
**Presidente de la Comisión
de Uso de Suelo**


Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano


Msc. Patricio Ubidia
Concejal Metropolitano

Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano

(2016-067226)

Secretaría General del Concejo			
Elaborado por:	Abg. Ismael Vallejo	Asesor Legal de la Secretaría	Fecha: 26-10-2016
Revisado por:	Arq. Gonzalo Montalvo	Asesor Técnico de la Secretaría	
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión	
Revisado por:	Abg. Diego Cevallos Salgado	Prosecretario del Concejo	

Rail / 11/05/2016
[Signature]

MEMORANDO

Quito, lunes 9 de mayo de 2016

No: AZEA-GU-M-2016-131

PARA : Ab. Johanna Espinosa
DIRECTORA JURÍDICA

DE : Arq. Dino Cruz Jimenez
JEFE DE GESTIÓN URBANA.

ASUNTO : **EN EL TEXTO**

En atención al Memorando N° 160-DJ-2016 de fecha 04 de mayo del 2016, mediante el cual solicita se informe si procede o no la partición del inmueble, situado en la parroquia Eloy Alfaro, Cantón Quito, propietario Miguel Alberto Almeida Almeida, número del predio 2271, clave catastral 170102090191008111. Al respecto tenemos a bien comunicar lo siguiente:

Según el Informe de Regulación Metropolitana N° 578310, de fecha 09 de mayo del 2016 que se adjunta, el predio N° 2271 que consta catastrado a nombre del señor ALMEIDA ALMEIDA MIGUEL ALBERTO, con cédula de identidad N° 1701388827, tiene un área de terreno de 138,00 m² y de acuerdo a las regulaciones del IRM, el lote mínimo debe ser de 300,00 m² con un frente mínimo de 10,00 m. Como el área del terreno según el catastro es de 138,00 m², no es posible realizar fraccionamiento por cuanto no cumple con el área y frente mínimo. En otras palabras el lote debería tener 600 m² de terreno y un frente de 20 mts para poder fraccionar.

Particular que informo para los fines pertinentes

Atentamente,

[Signature]
Arq. Dino Cruz

RESPONSABLE UNIDAD GESTIÓN URBANA

QUITO
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO
10 MAY 2016 9:15
HORA
[Signature]
RECIBIDO POR
DIRECCION JURIDICA

	FUNCIONARIO	FECHA	SUMILLA
ELABORADO POR	Ing. Wilson Espinosa Ch.	09/05/2016	<i>[Signature]</i>
REVISADO	Arq. Dino Cruz	09/05/2016	<i>[Signature]</i>

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



ALCALDÍA

Fecha: 2016-05-09 14:42

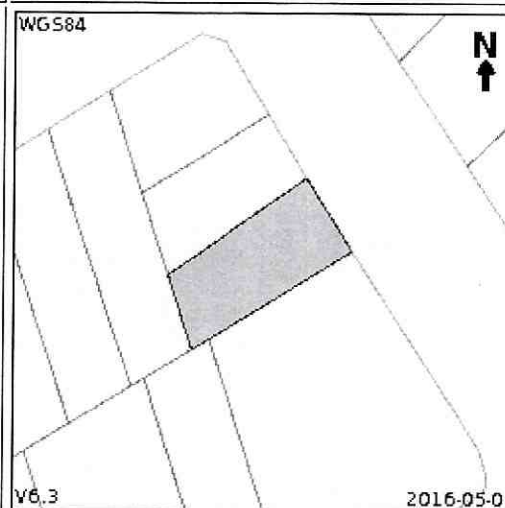
No. 578310

1.- INFORMACIÓN CATASTRAL DEL LOTE EN UNIPROPIEDAD *

PROPIETARIO
 C.C./R.U.C.: 1701388827
 Nombre del propietario: ALMEIDA ALMEIDA MIGUEL ALBERTO HRDS

DATOS TÉCNICOS DEL LOTE
 Número de predio: 2271
 Geo clave: 170102090191008111
 Clave catastral anterior: 30701 23 003 000 000 000
 En derechos y acciones: NO
 Área del lote (escritura): 138,00 m2
 Área del lote (levantamiento): 0,00 m2
 ETAM (SU) - Según Ord.#269: 8,19 % (-+11,59 m2)
 Área bruta de construcción total: 67,76 m2
 Frente del lote: 8,12 m
 Lote en ZUAE: SI
 Administración zonal: ELOY ALFARO
 Parroquia: CHIMBACALLE
 Barrio / Sector: CHIMBACALLE

2.- UBICACIÓN DEL LOTE *



3.- CALLES

Calle	Ancho (m)	Referencia	Radio curva de retorno	Nomenclatura
MARTIN DE LA CALLE	14	7.0m del eje vial		S8N

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: (R2) Residencia mediana densidad
 Servicios básicos: SI

5.- AFECTACIONES

Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación
-				

6.- OBSERVACIONES

- DATOS TOMADOS DEL PLANO DE EJES VIALES.
 - AFECTACION VIAL NINGUNA

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
 Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda
 2011 - 2016

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
ALCALDÍA	NÚMERO DE HOJA: 204
QUITO	FECHA DE RECEPCIÓN: 19 AGO 2016 JS:32
	FECHA DE EMISIÓN: 19



Expediente Procuraduría No. 2016-1693

Abogada

María Elisa Holmes Roldós

19 AGO 2016

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO
MUNICIPIO DEL DISTRITO 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. 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:

Mediante Oficio No. 2016-575-UJFMNAQ2015-12265-ASGM de 26 de abril de 2016, la Dra. Jéssica Von Lippke Navarrete, Secretaria de la Unidad Judicial Especializada de la Familia Niñez y Adolescencia del Cantón Quito con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, provincia Pichincha, señala lo siguiente: "(...) oficiase al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito al Administración Zonal Eloy Alfaro, para que presente el informe si procede o no la partición del inmueble situado en la parroquia Eloy Alfaro, cantón Quito, propietario Miguel Alberto Almeida Almeida, número de predio 2271, clave catastral 170102090191008111. Para lo cual librese la correspondiente comunicación al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a la Administración Zonal Eloy Alfaro. NOTIFÍQUESE. (...)

PROVIDENCIA Unidad Judicial Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito de la Provincia de Pichincha. Quito, 22 de Abril de 2016, las 16h19.- Agréguese a los autos el escrito presentado por el Señor Procurador Metropolitano de Patrocinio del Distrito Metropolitano de Quito, que antecede. En lo principal.- De conformidad al art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Cúmplase con lo dispuesto en la providencia inmediata anterior, a fin de que el Concejo Metropolitano de Quito, emita informe favorable respecto de la partición del inmueble situado en la parroquia Eloy Alfaro, Cantón Quito propiedad de Miguel Alberto Almeida Almeida, número de predio 2271, clave catastral 170102090191008111. Para lo cual se emitirá despacho suficiente. CÚMPLASE Y NOTIFÍQUESE.- Para los fines de ley pertinentes".

Con Oficio No. SG 1585 de 5 de julio de 2016, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, solicita a esta Procuraduría Metropolitana que emita un informe y criterio legal respecto del pedido formulado por la Dra. Jéssica Alexandra Von Lippke Navarrete, Secretaria

Página 1 de 4

de la Unidad Judicial Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito de la Provincia de Pichincha. Quito, respecto a la factibilidad de realizar la partición del predio No. 2271 ubicado en la parroquia Chimbacalle, dentro del juicio No. 17203-2015-12265.

II. INFORME TÉCNICO:

La Administración Zonal Eloy Alfaro, mediante Oficio 20164856-DJ de 31 de mayo de 2016, señala: *"Mediante memorando No. AZEA-GU-M-2016-131, suscrito por el Arq. Dino Cruz, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana, se establece: Según informe de Regulación Metropolitana No. 578310, de fecha 9 de mayo de 2016 que se adjunta, el predio 2271 que consta como catastrado a nombre del señor Almeida Almeida Miguel Alberto, con cédula de identidad 1701388827, tiene un área de terreno de 138 m² y de acuerdo a las regulaciones del IRM, el lote mínimo debe ser de 300 m² con un frente mínimo de 10 m. Como el área del terreno según el catastro es de 138m², no es posible realizar fraccionamiento por cuanto no cumple con el área y frente mínimo. En otras palabras el lote debería ser de 600m² de terreno y un frente de 20m para poder fraccionar"*.

III. BASE LEGAL:

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.[...]"*.

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

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

El artículo 77, No. 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."

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"



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

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”.

Mediante Oficio No. 12397 de 22 de abril de 2013, el Procurador General del Estado, ante una consulta planteada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cañar, respecto a si los bienes inmuebles de una sucesión hereditaria que se desean dividir se deben sujetar a las reglas de los lotes mínimos, establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón, se pronunció en el siguiente sentido:

“Del artículo 473 del COOTAD, en concordancia con los artículos 470 y 472 del mismo Código, citados en este pronunciamiento, se desprende que el informe favorable del respectivo concejo municipal para que proceda la partición, obedece a razones de ordenamiento territorial y planificación urbanística y constituye una 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. ANALISIS Y CRITERIO LEGAL:

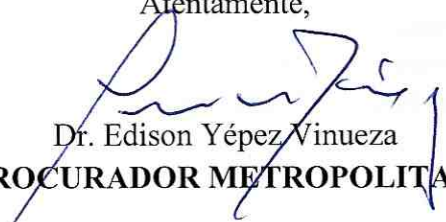
De la revisión del proceso judicial, se establece que la demanda de partición se refiere al predio No. 2271 clave catastral No. 170102090191008111, ubicado en la parroquia Chimbacalle del Distrito Metropolitano de Quito, con zonificación D5 (D304-80), el mismo que de conformidad con la normativa legal citada, el informe técnico de la Administración Zonal Eloy Alfaro y los datos del Informe de Regulación Metropolitano, establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m² con un frente mínimo de 10 m, lo cual no se cumple, por cuanto el predio tiene un área de 138 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 inmueble de propiedad del señor Miguel Alberto Almeida Almeida, ubicado en la parroquia Chimbacalle, por cuanto no cumple con la normativa legal vigente, en lo referente al lote, frente mínimo, y contribución de área verde, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

Página 3 de 4

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará al Juez de la Unidad Judicial Especializada de la Familia Niñez y Adolescencia del Cantón Quito

Atentamente,


Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)

	Nombres	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Mayra Vizuite T.	09/08/2016	
Revisado por:	Patricio Guerrero		

Adjunto expediente completo (20)



CONSEJO DE LA JUDICATURA

UNIDAD JUDICIAL TERCERA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DE QUITO
PROVINCIA DE PICHINCHA.

Raul
28/04/16
Leo
Díaz
Franc?

Carolina Espinosa
Atender
[Signature]

Oficio No. 367-2016 UJTFMNA-Q
Quito, 06 de abril del 2016

Señores:
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO
De mis consideraciones.-

En el Juicio No. 17203-2015-12265 que siguen: ALMEIDA DIAZ YOLANDA LUCIA y OTROS hay lo siguiente:

Petición:

Solicito señora Jueza, que se envíe atento oficio, al **MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO**, para que presente el informe si procede o no la partición del inmueble, situado en la parroquia Eloy Alfaro, cantón Quito, propietario Miguel Alberto Almeida Almeida , numero de predio 2271, clave catastral 170102090191008111.- Cúmplase, ofíciense, inscribase, notifíquese y cítese.

AUTO DICTADO:

UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA TERCERA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL CANTÓN QUITO DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA. Quito, 05 de marzo del 2016 las 13h38.- VISTOS: (...)- Ofíciense al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito al Administración Zonal Eloy Alfaro, para que presente el informe si procede o no la partición del inmueble, situado en la parroquia Eloy Alfaro, cantón Quito, propietario Miguel Alberto Almeida Almeida , numero de predio 2271, clave catastral 170102090191008111. Para lo cual librese la correspondiente comunicación al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a la Administración Zonal Eloy Alfaro.- f) **DRA. JESUS RAQUEL HERRERA JUEZA DE LA UNIDAD JUDICIAL.**

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

[Signature]

DRA. JESICA ALEXANDRA VON LIPPKE NAVARRETE
SECRETARIA DE LA UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA TERCERA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL CANTON QUITO



QUITO
ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO
13 ABR 2016 14:16 HORA
Blanca
RECIBIDO POR
DESPACHO ADMINISTRADOR ZONAL

QUITO
ADMINISTRACION ZONAL ELOY ALFARO
13 ABR 2016 15:25 HORA
2016-055129-X Stahn
RECIBIDO AQR
DIRECCION JURIDICA
ASIGNADO: 11 ABR 2016
TRÁMITE N° 003619 HORA

DIRECCIÓN PROVINCIAL - PICHINCHA
Calles El Telégrafo E7-72 y El Porvenir, Quito.
(02) 3953 300
www.funcionjudicial.gob.ec

Nombre Bos median Telf.: Dorena C

Hacemos de la justicia una práctica diaria

[Handwritten notes]
Dorena C
Punto 2 hoja
15
Quince