

**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 providencia de martes 13 de septiembre de 2016, dictada por la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, dentro del juicio especial No. 17203-2013-41222 que sigue Byron Constantino Tamayo Chiriboga, en contra de Arq. Milton Ronquillo, Ana Myriam Soliz Acosta y Procuraduría Metropolitana, a fojas 43 del expediente, en lo principal se dispone: "(...) *cúmplase por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito lo dispuesto en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (...)*"

1.2.- En sesión ordinaria realizada el 12 de junio de 2017, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la referida providencia, para pronunciarse sobre la factibilidad de subdivisión del predio en mención.

2.- INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante Informe No. GU-ITV-2016-005, de 06 de septiembre de 2016, a fojas 46 del expediente, el Arquitecto Dino Cruz, Jefe de Gestión Urbana de la Administración Zonal Eloy Alfaro, emite su informe técnico, quien en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...) Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, no aplica para el fraccionamiento, puesto que el área de terreno del lote (448.00 m²) y el frente (10.13m) son inferiores para cumplir con requisitos del área (300.00m²) y el frente (10.00m) mínimo

establecidos en la Ordenanza 127 y Anexo PUOS, detallada en el numeral 2 de este informe (...)"

3. INFORME LEGAL.-

3.1.- Mediante Informe Legal No. 448-2016-DJ, a fojas 50 del expediente, la Abg. Johanna Espinosa, Directora Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, en su parte pertinente informa:

"(...) Siendo el informe técnico de factibilidad de partición desfavorable, y al amparo de lo que dispone el art. 473 del COOTAD, esta Dirección Jurídica emite criterio desfavorable por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento del predio No. 83091. (...)"

3.2.- Mediante oficio en referencia al expediente No. 2017-0926, de 25 de mayo de 2017, a fojas 53-54 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 juridicial del inmueble de propiedad del señor Byron Tamayo Chiriboga y la señora Ana Soliz Acosta, ubicado en la parroquia La Magdalena, por cuanto al ser una alícuota, (departamento) no es susceptible de subdivisión, y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente, en lo referente a lote y frente mínimo, requerimientos necesarios para aprobar particiones judiciales de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito (...)"

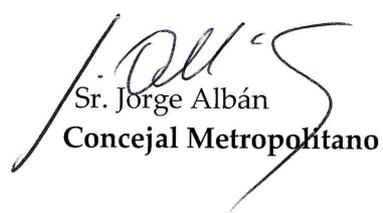
4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

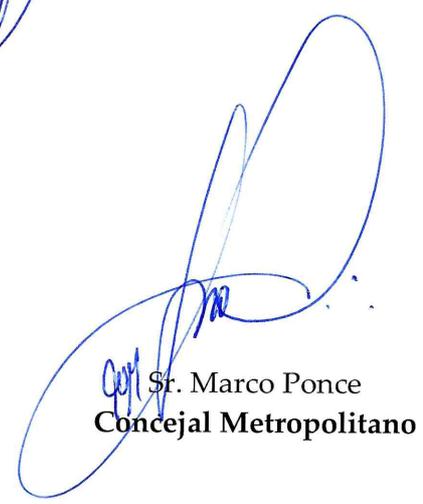
La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 12 de junio de 2017, acogiendo el informe técnico de la Administración Zonal Eugenio Espejo y el informe jurídico de la Procuraduría Metropolitana; con fundamento en los artículos 57 literal x), 326, 424, 472 y 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el 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 por la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Distrito Metropolitano de Quito para que el Concejo Metropolitano autorice la subdivisión del predio No. 83091, clave catastral No. 170102210099007111, ubicado en la parroquia La Magdalena del Distrito Metropolitano de Quito, tomando en consideración que no es posible fraccionarlo, por ser una alícuota y por tanto incumplir con la normativa legal vigente en lo referente al lote y frente mínimo, 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


Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano

| Secretaría General del Concejo | | | |
|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|---|
| Elaborado por: | Abg. Yessenia Venegas | Asesor Legal de la Secretaría |  |
| Revisión votación: | Verónica Loachamín | Secretaria de la Comisión | |
| Revisado por: | Abg. Jaime Morán Paredes | Prosecretario del Concejo |  |

(2016-554095)



1138 ✓
FY/PP

473-

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

Juicio No: 17203-2013-41222

Casilla No: 3973

Quito, martes 13 de septiembre del 2016
A: PROCURADURIA METROPOLITANA MUNICIPIO DE QUITO
Dr./Ab.: RODRIGUEZ BARROS JUAN PABLO

En el Juicio Especial No. 17203-2013-41222 que sigue BYRON CONTANTINO TAMAYO CHIRIBOGA, TAMAYO CHIRIBOGA BYRON CONSTANTINO en contra de SOLIZ ACOSTA ANA MYRIAM, PROCURADURIA METROPOLITANA MUNICIPIO DE QUITO, ARQ. MILTON RONQUILLO, hay lo siguiente:

JUEZ PONENTE: BURBANO IÑIGA KATHYA, JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL

UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA TERCERA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL CANTON QUITO DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA DE PICHINCHA.- Quito, martes 13 de septiembre del 2016, las 12h51.- VISTOS. Avoco conocimiento de la presente causa en mi calidad de

Jueza Subrogante de esta Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia según Acción de personal No. 7375-DP17-2016-MP, de 22/08/2016. Agréguese al proceso los escritos presentados por las partes procesales. Téngase en cuenta el contenido de los mismos para los fines consiguientes. Toda vez que se ha dado cumplimiento a lo ordenado en decreto de 10 de diciembre del 2015, las 11h03, en el que se ha ordenado el revalúo y tasación de los bienes de la sociedad conyugal por cuanto han transcurrido más de dos años sin proceder a la partición, téngase en cuenta el mismo en todo cuanto sea pertinente sin perjuicio de lo resuelto en sentencia de 16 de febrero del 2009, las 10h25 (fs. 11 a fs. 13), dictada por el señor Juez del Juzgado Décimo Tercero de lo Civil de Pichincha, por lo tanto con fundamento en el Art. 297 del Código de Procedimiento Civil y Art. 76.7.i) de la Constitución de la República y Art. 130.9 del Código Orgánico de la Función Judicial, se niega lo solicitado por el actor ya que el objeto de la pericia ordenada no tiene el de revocar o modificar la sentencia antes señalada sino la actualización de la información pedido del actor mediante escrito de 4 de septiembre del 2015, a las 15h12. En lo principal, en el término de cinco días, la parte demandada presente copias debidamente certificadas de fs. 148 a 150 del juicio de inventarios sustanciado en el Juzgado Décimo Tercero de lo Civil de Pichincha, con el No. 2003-0245, así como del justificativo de la consignación del valor de USD\$25,000 cómo lo señala en el literal e) del escrito presentado. En el mismo término, cúmplase por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a lo dispuesto en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Actúe el Ab. David Ortega Zurita, en su calidad de Secretario. NOTIFÍQUESE.

f).- BURBANO IÑIGA KATHYA, JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL; .
Lo que comunico a usted para los fines de ley.

Recibido
Aug 23 2016
10 AM
proct

ORTEGA ZURITA VICTOR DAVID
SECRETARIO DE LA UNIDAD JUDICIAL TERCERA DE LA FAMILIA, MUJER,
NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL CANTON QUITO



Quito, 6 de septiembre del 2016
005

INFORME No. GU-ITV-2016-

ASUNTO: INFORME DE FACTIBILIDAD DE SUBDIVISIÓN

En atención al memorando N° 351-DJ-2016 de fecha 23 de septiembre de 2016 se determinó lo siguiente:

DATOS GENERALES

Solicitante : UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA TERCERA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA

Nombre de los propietarios : TAMAYO CHIRIBOGA BYRON CONSTANTINO

C. Catastral : 30504-05-007 **Predio** : 83091

Zona Metropolitana : ELOY ALFARO

Parroquia : LA MAGDALENA

Barrio/Urb. : LA MAGDALENA **Lote/Casa** :

Calle : Oe6 MARIA DUCHICELA - S9-54

Intersección : -

Área Terreno : 448,00M2

Área de Const. : 155,64 M2

En Propiedad H. : SI

En Derechos y Acc. : NO

PEDIDO / REQUERIMIENTOS:

Según memorando N° 351-DJ-2016 de fecha 23 de septiembre del 2016 suscrito por la Ab. Johanna Espinosa, DIRECTORA JURÍDICA, que indica que dentro del Juicio de Especial N° 17203-2013-41222 que se sustancia en la **UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA TERCERA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL CANTO QUITO**, se solicita el informe técnico de acuerdo con el artículo 473 del COOTAD; por lo que se solicita a esta Jefatura Zonal de Gestión Urbana el pronunciamiento técnico de la factibilidad de fraccionar el predio N° 83091.

INFORME TÉCNICO / CONTESTACIÓN:

Se da contestación en función, a la competencia de este departamento:

1.- Se procedió a revisar la información de las regulaciones contempladas para el predio No. 83091 mediante el Informe de Regulación Metropolitana No. 596155 de fecha 6 de octubre de 2016, de donde se desprende lo siguiente:

- El predio se encuentra dentro de un lote declarado bajo el régimen de Propiedad Horizontal, el mismo que tiene una construcción de 155.64 m2 y le corresponde una alícuota del 36.21%
- El lote declarado bajo el régimen de Propiedad Horizontal donde se encuentra este predio tiene una superficie de 448.00 m2 y un frente de 10.13m.
- Las regulaciones para construcción y habilitación del suelo son las siguientes:

| N° | Zona | Altura máxima | | Retiros | | | Distancia entre bloques | COS PB % | COS Total % | Lote mínimo M2 | Frente mínimo M |
|----|---------|---------------|----|---------|---|---|-------------------------|----------|-------------|----------------|-----------------|
| | | Pisos | M | F | L | P | | | | | |
| D5 | D304-80 | 4 | 16 | 0 | 0 | 3 | 6 | 80 | 320 | 300 | 10 |

3.-Según Ordenanza 0172; Anexo Único Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo; Numeral 1.1 LOTEAMIENTO (CARACTERÍSTICAS DE LOS LOTES) establece:

- Tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características topográficas del terreno o el trazado vial obliguen a otra solución técnica.
- Tendrán una relación máxima 1:5 (frente – fondo).
- 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 los lotes.
- Los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan aplicar el coeficiente de ocupación de suelo en planta baja asignado en la zonificación.

CONCLUSION

Con lo expuesto se desprende que el predio en mención, **no aplica para el fraccionamiento**, puesto que el área de terreno del lote (448.00 m²) y el frente (10.13m) son inferiores para cumplir con los requisitos del área (300.00 m²) y el frente (10.00 m) mínimo establecidos en la Ordenanza 127 y su Anexo PUOS, detallada en el numeral 2 de este informe. Adjuntamos el IRM No.596155 del predio.

Particular que ponemos en su conocimiento para los fines pertinentes.



Arq. Dino Cruz
JEFE DE GESTIÓN URBANA
ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO
NPA. 

INFORME LEGAL.- 448-2016-DJ

Objeto Trámite: Factibilidad de fraccionamiento del predio No. 83091

Propietario: BYRON CONSTANTINO TAMAYO CHIRIBIGA

Predio No. 83091

Clave Catastral: 3050405007

Parroquia La Magdalena

ANTECEDENTES:

Dentro del juicio Especial No. 17203-2013-41222, que sigue BYRON CONTANTINO TAMAYO CHIRIBOGA, contra de SOLIZ ACOSTA ANA MYRIAN, ALCALDE DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROCURADOR DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, SERVICIOS DE RENTAS INTERNAS, a usted digo:

La Dirección Jurídica emite el siguiente informe legal de factibilidad para realizar la partición, del predio No. 83091, así como el expediente completo **en original, carpeta No. 1138**, Juicio de partición No. 17204-2013-41222 de la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer Niñez y Adolescencia de Pichincha, para que proceda como corresponda, según lo indicado por la Procuraduría Metropolitana, cuya comunicación le adjunto.

INFORME LEGAL DE FACTIBILIDAD PARA REALIZAR LA PARTICIÓN DEL PREDIO No. 83091.

ANTECEDENTE:

Memorando No. AZEA-GU-M-2016-274, Informe No. GU-ITV-2016, suscrito por el Arquitecto Dino Cruz, Jefe de Gestión Urbana, en el que en su parte pertinente indica: "el predio en mención no aplica para el fraccionamiento, puesto que el área de terreno del lote (448,00m²) y el frente (10.13m) son inferiores para cumplir con los requisitos de área (300,00m²) y el frente (10.00m) mínimo establecidos en la Ordenanza 127 y su Anexo PUOS, detallada en el numeral 2 de este informe. Adjuntamos el IRM No. 596155 del predio".

BASE LEGAL:

Art. 473 del COOTAD dispone: "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 informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición".

CRITERIO LEGAL:

Siendo el informe técnico de factibilidad de partición desfavorable, y al amparo de lo que dispone el art. 473 del COOTAD, esta Dirección Jurídica emite criterio desfavorable por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento del predio No.83091.

Por lo expuesto se dignará enviar a la Comisión pertinente para su trámite respectivo.

Atentamente,


AB. JOHANNA ESPINOSA
DIRECTORA JURIDICA

| | NOMBRE | FECHA | FIRMA |
|-----------|--------------|------------|---|
| ELABORADO | DRA. POMBOSA | 2016-10-21 |  |
| REVISADO | AB. ESPINOSA | 2016-10-21 |  |

Adjunto el expediente original en 46 fojas, (carpeta No.1138 FY)

*Coordinador
Usa de
2017*



Expediente No. 2017-0926
GDOC. 2016-554095

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

25 MAYO 2017

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 (E), mediante Memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

I. ANTECEDENTE:

Mediante Providencia de fecha 13 de septiembre del 2016, la Doctora Burbano Iñiga Kathya, Juez Ponente de la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en el Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, dentro del Juicio Especial No. 17203-2013-41000 que sigue Byron Tamayo Chiriboga en contra de Ana Soliz Acosta y otros, señala lo siguiente: “[...] En el mismo término, cúmplase por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito lo dispuesto en el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Actúe el Ab. David Ortega Zurita, en su calidad de Secretario. NOTIFIQUESE”.

Con Oficio No. SG 1049 de 19 de abril del 2017, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, solicita a esta Procuraduría Metropolitana que emita un informe y criterio respecto del pedido formulado por el Ab. David Ortega Zurita, Secretario de la Unidad Judicial Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito, respecto a la factibilidad de realizar la partición del predio No. 83091, ubicado en la parroquia La Magdalena, dentro del Juicio No. 17203-2013-41222.

II. INFORME TÉCNICO:

Mediante Memorando No. AZEA-GU-M-2016-274, el Arq. Dino Cruz, Jefe de Gestión Urbana remite a la Dirección Jurídica de la Administración Zonal Eloy Alfaro, el Informe No. GU-ITV.2016, que en su parte pertinente indica: “[...] *El predio se encuentra dentro de un lote declarado bajo el régimen de Propiedad Horizontal, el mismo que tiene una construcción de 155,64 m2 y le corresponde una alícuota del 36,21%. [...] Con lo expuesto*

se desprende que el predio en mención no aplica para el fraccionamiento, puesto que el área de terreno del lote (448.00 m²) y el frente (10.13 m) son inferiores para cumplir con los requisitos del área (300.00 m²) y el frente (10.00 m) mínimo establecidos en la Ordenanza 127 y su Anexo PUOS, detallada en el numeral 2 de este informe. Adjuntamos el IRM No. 596155 del predio”.

La Administración Zonal Eloy Alfaro, mediante Oficio 20168176-DJ de 31 de octubre del 2016, al cual adjunta el informe legal de factibilidad del fraccionamiento del predio No. 83091, emitido por la Dirección Jurídica, que en su parte pertinente señala: “[...] Siendo el informe técnico de factibilidad de partición desfavorable, y al amparo de lo que dispone el art. 473 del COOTAD, esta Dirección Jurídica emite criterio desfavorable por incumplir las normas técnicas y legales, para realizar el fraccionamiento del predio No. 83091.”

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 partición, será nula.[...]”

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”.***

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 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”.

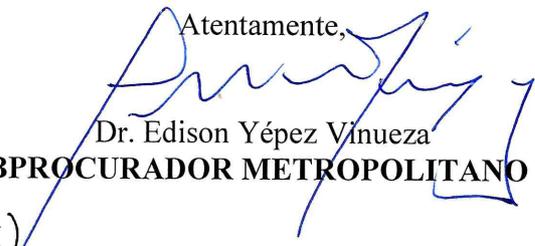
IV. ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

De la revisión del proceso judicial, se establece que la demanda de partición se refiere al predio No. 83091 clave catastral No. 170102210099007111, ubicado en la parroquia La Magdalena 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 Metropolitana, 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 se encuentra dentro de un lote declarado en propiedad horizontal, predio que corresponde a un departamento con 155,64 m² con una alícuota de 36,21%, la misma que no puede ser objeto de subdivisión.

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 Byron Tamayo Chiriboga y la señora Ana Soliz Acosta, ubicado en la parroquia La Magdalena, por cuanto al ser una alícuota, (departamento) no es susceptible de subdivisión, y como consecuencia, tampoco puede cumplir con la normativa legal vigente, en lo referente al lote y frente 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 al Juez de la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia Niñez y Adolescencia del Cantón Quito.

Atentamente,


Dr. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adj.: Expediente. (52 F.)

| | |
|--------------------|-------------------------|
| SECRETARÍA GENERAL | RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS |
| HORA: 9:19 | |
| 29 MAY 2017 | |
| QUITO | RECEPCIÓN: HHJ |
| ALCALDÍA | NUMERO DE HORA: - 54h - |

| | Nombre | Fecha | Rubrica |
|----------------|-------------------|------------|---|
| Elaborado por: | Patricia Estrella | 19-05-2017 | |
| Revisado por: | Patricio Guerrero | |  |