

**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 sentencia del Juzgado Primero de lo Civil de Pichincha, dentro del juicio No. 841-2001, se declaró la partición del lote de terreno No. 4-A, ubicado en el sector El Inca, parroquia Chaupicruz, correspondiéndole al señor Francisco Anchaluisa Quisaguano el lote uno y a la señora Elizabeth Zambrano Gallardo el lote dos.

1.2.- En sesión extraordinaria realizada el 12 de diciembre de 2016, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la referida sentencia, para pronunciarse sobre la factibilidad de subdivisión del predio en mención.

2.- INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante oficio No. STHV-DMGT-5917 de 16 de diciembre de 2015, a fojas 49 del expediente, el Arq. Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...) Al proponerse una habilitación de suelo, el interesado está en la obligación legal de cumplir con la zonificación establecida para el inmueble ates indicado, en el presente caso el lote de terreno No. 1 de la propuesta de fraccionamiento, no cumple con el frente mínimo, incluso aplicando el margen de tolerancia que establece el Anexo Único de las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo de la Ordenanza Metropolitana 172, por lo que la Dirección Metropolitana de Gestión Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y vivienda, emite criterio técnico desfavorable al presente requerimiento. (...)"

3. INFORME LEGAL.-

3.1 Mediante oficio referencia al expediente No. 200-2016, de 11 de noviembre de 2016, a fojas 69-70 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (E), emite su

informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:

"(...) Ante la situación expuesta y considerando que el señor Juez no contó con el informe favorable del Concejo Metropolitano para emitir la sentencia y tomando en cuenta que uno de los lotes indicados anteriormente no cumple con los parámetros técnicos establecidos en la zonificación establecida para el sector, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable para que el Concejo Metropolitano autorice la partición propuesta constante en la sentencia emitida por el Dr. Alfredo Grijalva Muñoz, Juez Primero de lo Civil de Pichincha el 22 de diciembre de 2006, por cuanto no cumple con la normativa legal vigente, en lo referente al frente mínimo de uno de los lotes. (...)"

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión extraordinaria realizada el 12 de diciembre de 2016, para garantizar la accesibilidad al predio de referencia, con fundamento en el derecho a la propiedad consagrado en el numeral 26 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador; 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, resolvió no acoger los informes técnico y legal y emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano autorice la subdivisión del predio No. 427309, clave catastral No. 12407-09-002, ubicado en el sector El Inca, parroquia Chaupicruz, tomando en consideración que existe un estado de necesidad para la aplicación y cumplimiento de la sentencia emitida por parte de autoridad competente, en la cual se declara la partición del inmueble en mención.

No obstante, la subdivisión referida deberá observar el ordenamiento jurídico metropolitano, en particular la entrega de áreas verdes según lo ordena el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización; para lo cual, la Administración Zonal Eugenio Espejo deberá continuar con el trámite administrativo de compensación por área verde del mismo, de conformidad a la normativa nacional y local.

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**



J. All
Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano

Eduardo del Pozo
Abg. Eduardo del Pozo
Concejal Metropolitano

Secretaría General del Concejo				
Elaborado por:	Abg. Ismael Vallejo	Asesor Legal de la Secretaría	<i>IS</i>	Fecha: 14-12-2016
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión		
Revisado por:	Abg. Jaime Morán Paredes	Prosecretario del Concejo	<i>JMP</i>	

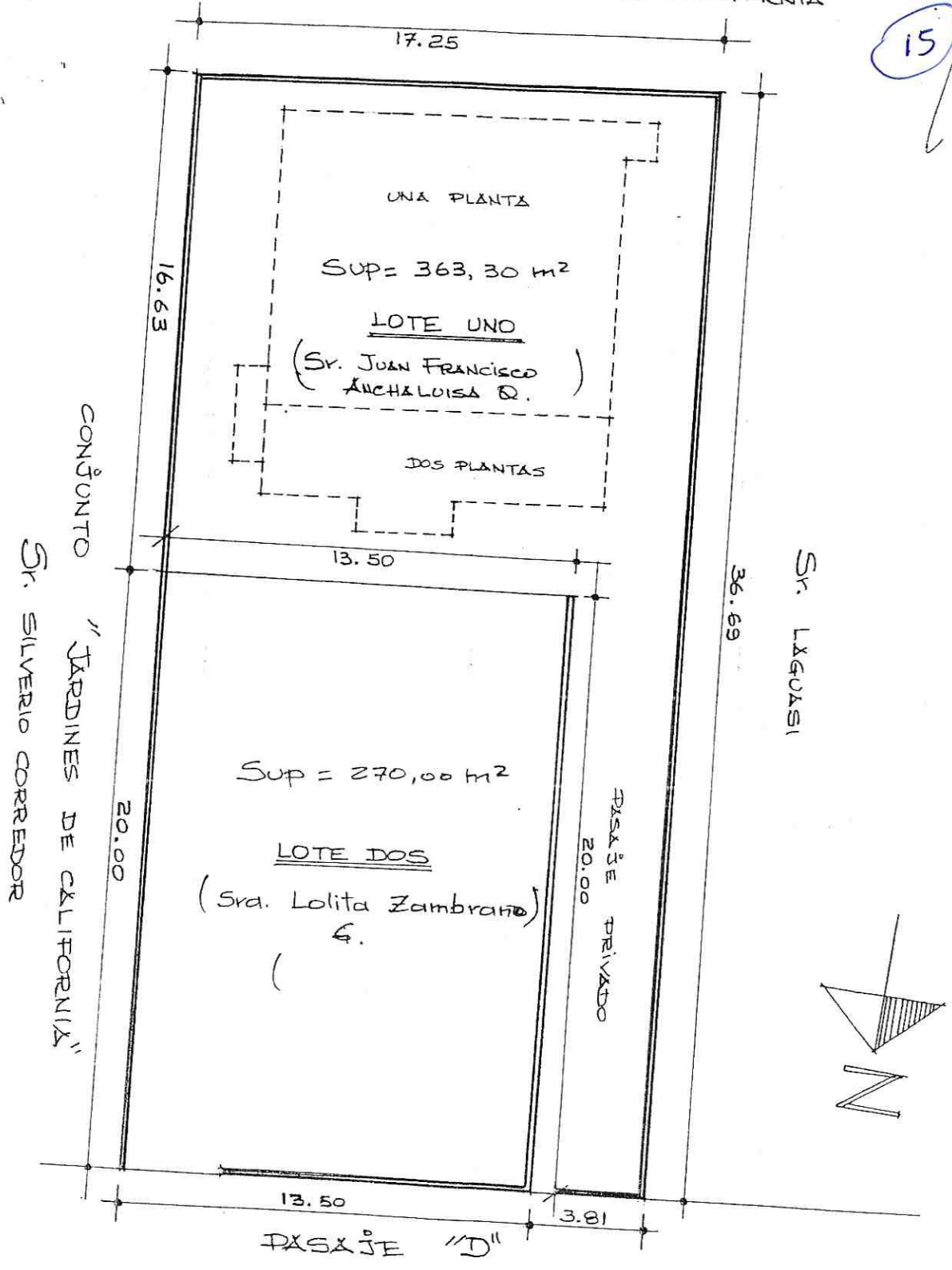
(2015-175288)

Q. N

59 7 metros y 20 centímetros CIRCULOS

CONJUNTO "JARDINES DE CALIFORNIA"

15



CROQUIS DE LA PARTICION DE LA PROPIEDAD DEL Sr. JUAN ANCHALUISA Y Sra. LOLITA ZAMBRANO S.



15



REPUBLICA DEL ECUADOR
DISTRITO DE PICHINCHA
JUZGADO

JUZGADO PRIMERO DE LO CIVIL DE PICHINCHA. Quito, 2006-12-22.- Las 08h20.-
VISTOS: Avoco conocimiento de la presente causa en calidad de Juez Titular.- En lo principal
LOLITA ELIZABETH ZAMBRANO GALLARDO expresando sus generales de Ley comparece y
manifiesta: Que de la copia de la escritura pública de compraventa de acciones y derechos
adjunta a la demanda el día 23 de agosto de 1994, en la Notaria Novena a cargo del Dr.
Gustavo Flores Uzcátegui, Juan Francisco Anchaluisa Quisaguano y Estela Cumandá Benavides
Bastidas, vendieron el 48.88 por ciento de los derechos y acciones fincados en un lote de
terreno signado con el número 4-A, de una superficie de 629,62 metros cuadrados, que se
encuentra ubicado en el sector El Inca, parroquia Chaupicruz del Cantón y ciudad de Quito,
dentro de los siguientes linderos generales: Norte: pasaje D en 17,25 metros. Sur: Lote del
señor Darquea, en 17,25 metros. Este: Lote 4-A, en 36.50 metros. Y, Oeste: Lote del señor
Laguasi en 36.50 metros. Que del lote de terreno circunscrito dentro de los linderos antes
mencionados, le corresponde por la compra de acciones y derechos el lote de terreno señalado
en la cláusula tercera de la referida escritura, de la extensión de 270 metros cuadrados, ubicado
dentro de los siguientes linderos: Norte: Pasaje D en 13,50 metros de longitud; Sur: con
propiedad del vendedor Juan Anchaluisa, en 13,50 metros de longitud; Oriente: con el lote 4-A
en 20 metros de longitud; y, Oeste: Con propiedad del señor Juan Anchaluisa, en 20 metros de
longitud; de tal modo que tanto el vendedor de las acciones y derechos como la exponente son
condóminos y no estamos obligados a permanecer en la indivisión por no existir cláusula
expresa que así lo disponga. Con estos antecedentes y fundada en lo que dispone el Art. 1360
de Código Civil y Art. 650 del Código de Procedimiento Civil, **demanda a Juan Francisco
Anchaluisa Quisaguano y Estela Cumandá Benavides Bastidas**, la partición del inmueble
signado con el N°. 4-A, correspondiente a éstos el 57,12 por ciento y para la compareciente el
42,88 por ciento, en la forma dispuesta en la escritura que acompaña a la demanda y que en
superficie le corresponde 270 metros cuadrados.- Citados los demandados por boletas conforme
consta de fs. 14 y 15 del proceso no comparecen ni proponen excepciones.- Citado el Alcalde
del Distrito Metropolitano de Quito y el Procurador Judicial del Distrito Metropolitano de Quito,
comparece a fs. 20 del proceso el Dr. Carlos Jaramillo Díaz, Procurador del Municipio del Distrito

Metropolitano de Quito señalando casillero judicial.- Agotado el trámite al momento de resolver se considera: **PRIMERO:** Se declara la validez procesal; **SEGUNDO:** En la **Audiencia de Conciliación**, realizada el 20 de noviembre del 2002, la **parte actora**, se ratifica en los fundamentos de hecho y derecho de la demanda. Que por cuanto no se han presentado cuestiones de resolución previa, se ha solicitado la Audiencia de Conciliación que permita llegar a un acuerdo entre las partes, sin que este sea factible por cuanto existe la ausencia de los demandados. Que de la copia certificada de la escritura que acompañó a la demanda, consta que los demandados le vendieron parte de sus acciones y derechos, cuyos linderos se encuentran en la escritura en referencia sobre un lote de terreno, el mismo que para individualizarlo requiere de la partición que es lo que ha solicitado. El Juzgado declara la rebeldía en que ha incurrido el demandado. **TERCERO:** En el **término de prueba**, la **parte actora** solicita que se tenga como prueba de su parte todo lo que de autos le fuere favorable, en particular la escritura de compraventa de acciones y derechos que acompañó a la demanda. **CUARTO:** En la **Diligencia de Inspección Judicial**, la parte actora manifiesta que el inmueble signado con el N°. 4-A, que tiene una extensión de 633.29 metros cuadrados, dentro del cual he adquirido derechos y acciones por el equivalente del 42.88 por ciento, equivalente a 270 metros cuadrados, por cuanto los linderos norte y sur tienen 13.50 metros de longitud y los linderos oriente y occidente 20.00 metros cuadrados de longitud. Que no está obligada a mantener la indivisión por no existir cláusula contraria, que ha demandado la partición de acuerdo con lo que dispone el Art. 1360 del Código Civil en concordancia con el Art. 650 del Código de Procedimiento Civil. Que su lote fue adquirido mediante escritura se encuentra cerrado en sus tres lados, faltando únicamente el lado norte que colinda con el vendedor, quien me ha impedido realizar el cerramiento hasta cuando no tenga la sentencia de partición. Anota también que cuenta con la autorización Municipal correspondiente para realizar el cerramiento, con lo que justifica que se encuentra con las disposiciones Municipales tanto para el cerramiento cuanto para la división del inmueble, que justifica con la copia de la providencia 3200-CMZN-MRL, de 11 de septiembre del 2001 que se agrega al proceso, así como también la providencia N°. 2595-CMZN-MRL, del 11 de septiembre del 2001. Se agrega al proceso el plano de





REPUBLICA DEL ECUADOR
DISTRITO DE PICHINCHA
JUZGADO

1

levantamiento planimétrico del inmueble. En tanto que el Juzgado, deja constancia de lo siguiente: Que efectivamente el inmueble inspeccionado se encuentra ubicado en la dirección consignada al inicio de la acta, al mismo se ingresa por el pasaje o calle D, por una apertura de un metro aproximadamente, en su interior se encuentra maleza kikuyo; es mas o menos plano y existen materiales de construcción como ripio, un tanque de metal para agua, usado, una pequeña caseta para perros. Esta cerrado con materiales de bloque y columnas, por el norte y este; el linero oeste con paredes de ladrillo y columnas de hormigón; no existe cerramiento por el lado sur, que colinda con la casa de los demandados, por impedimento prepotente y violento de estos y sus familiares. Que al momento de la inspección el demandado demostró una actitud beligerante y hostil para el Juzgado y las partes. Se declara la rebeldía de los personeros del I. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. **QUINTO:** Del **informe pericial** presentado por el Arq. Alex Roberto Burbano Benítez constante a fs 36 a 38 del proceso se desprende: Ubicación: El inmueble materia del peritaje se encuentra situado en el sector conocido como "Lucia Alban Romero", lote N°. 4-A, barrio "El Inca", pasaje "D" y la calle "Ventura Aguilera" parroquia de "Chaupicruz" Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha. De los títulos existentes: Escritura de adjudicación a favor de Juan Francisco Anchaluisa Quisaguano, y Estela Benavidez Bastidas, en la partición celebrada con los cónyuges Flor María Silva Iturralde y Leonardo Astudillo; el 15 de marzo de 1994, ante el Notario Dr. Gustavo Flores inscrita el 21 de junio de 1994. Escritura pública de compraventa de derechos y acciones (42.88%), otorgada por Juan Francisco Anchaluisa Quisaguano y Sra. A favor de Lolita Elizabeth Zambrano Gallardo, el 23 de agosto de 1994, en la Notaria Novena del cantón Quito, ante el Dr. Gustavo Flores Uzcátegui; e inscrita el 8 de febrero de 1995. Descripción del inmueble: Esta constituido por un lote de terreno sobre el que se ha elevado una construcción destinada a vivienda, la que se encuentra en la parte posterior del lote; también se encuentran levantados los cerramientos hacia todos los linderos y unos internos, que conforman un pasaje privado para acceder a la vivienda. Del terreno: Es un terreno de forma irregular; con un desnivel pronunciado en la parte posterior del lote; el terreno cuenta con todos los servicios básicos de infraestructura, la vía de acceso es adoquinada; este lote se encuentra en un sector urbano consolidado. El lote cuenta

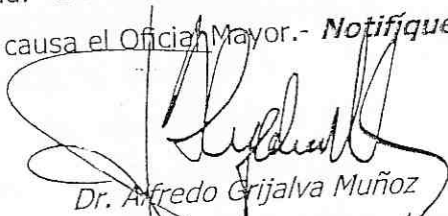
con cerramiento de cimentación de piedra; y mamposterías de bloque sin enlucir, con columnas de hormigón armado cada tres metros hacia todos los linderos incluso uno más que separa un pasaje privado de acceso a la vivienda existente del terreno en la parte delantera. Linderos Generales del terreno: Norte: Con el pasaje público "D", con una longitud total de 17,31 m. Sur: Con el conjunto "Jardines de California", antes Sr. Hugo Darquea, en una longitud total de 17,25 m. Este: Con el conjunto "Jardines e California" Sr. Silverio Corredor, antes lote 4-B, en 36,63 m; y Oeste: Con la propiedad del Sr. Laguasi, con una longitud total de 36,69 m. Superficie del terreno: 633,30m2. De la formación de lotes: Para este objeto ha considerado que la construcción la ha realizado el Sr. Juan Francisco Anchaluiza, y que los cerramientos en la parte frontal los ha realizado la Sra. Lolita Zambrano, de acuerdo a lo que se manifiesta en la escritura de compraventa de derechos y acciones. **Lote uno:** Que corresponderá al Sr. Juan Francisco Anchaluiza, en el que estará incluido la vivienda que el mencionado ha construido. Linderos del lote uno: Norte: con el pasaje "D" en una parte, en una longitud de 3,81 m; y, con el lote N°. dos de Lolita Zambrano G. en otra parte en una longitud de 13,50 m. Sur: Con el conjunto "Jardines de California", antes Sr. Hugo Darquea en una longitud total de 17,25 m. Este: Con el conjunto "Jardines de California", del Sr. Silverio Corredor, en una parte, en longitud total de 16,63 m; y con el lote dos de Lolita Zambrano G. en otra parte, en una longitud de 20,00 m. Oeste: Con la propiedad del Sr. Laguasi, en una longitud total de 36,69 m. Superficie lote uno: 363,30 m2. **Lote dos:** Que corresponderá a la Sra. Lolita Elizabeth Zambrano Gallardo, de acuerdo a la escritura de compraventa de derechos y acciones. Linderos lote dos: Norte: Con el pasaje "D" en una longitud de 13,50 m. Sur: Con el lote uno de Juan Francisco Anchaluiza, en una longitud total de 13,50 m. Este: Con el conjunto "Jardines de California", Sr. Silverio Corredor, en una longitud de 20,00m; y, Oeste: Con pasaje privado lote uno, del Sr. Juan Francisco Anchaluiza, en una longitud total de 20,00 m. Superficie lote dos: 270,00 m2.- En tal virtud con fundamento en los artículos 1338 de la Codificación del Código Civil y 1639 del Código de Procedimiento Civil, **ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY**, se acepta la demanda y se emite la siguiente **juiciela de partición**, sobre el lote 4-A, barrio "El Inca", parroquia de "Chaupicruz" Distrito Metropolitana de Quito,





REPUBLICA DEL ECUADOR
DISTRITO DE PICHINCHA
JUZCADO

provincia de Pichincha. A **JUAN FRANCISCO ANCHALUISA**, le corresponde el **Lote uno**, descrito en el informe pericial que obra a fs: 36 a la 38, en el que estará incluido la vivienda que el mencionado ha construido; con los siguientes linderos del lote uno: Norte: con el pasaje "D" en una parte, en una longitud de 3,81 m; y, con el lote N°. dos de Lolita Zambrano G. en otra parte en una longitud de 13,50 m. Sur: Con el conjunto "Jardines de California", antes Sr. Hugo Darquea en una longitud total de 17,25 m. Este: Con el conjunto "Jardines de California", del Sr. Silverio Corredor, en una parte, en longitud total de 16, 63 m; y con el lote dos de Lolita Zambrano G. en otra parte, en una longitud de 20,00 m. Oeste: Con la propiedad del Sr. Laguasi, en una longitud total de 36,69 m. Superficie lote uno: 363,30 m². A **LOLITA ELIZABETH ZAMBRANO GALLARDO**, le corresponde el **Lote dos**, descrito en el informe pericial que obra a fs: 36 a la 38 del proceso: de acuerdo a la escritura de compraventa de derechos y acciones; con los siguientes linderos lote dos: Norte: Con el pasaje "D" en una longitud de 13,50 m. Sur: Con el lote uno de Juan Francisco Anchaluisa, en una longitud total de 13,50 m. Este: Con el conjunto "Jardines de California", Sr. Silverio Corredor, en una longitud de 20,00m; y, Oeste: Con pasaje privado lote uno, del Sr. Juan Francisco Anchaluisa, en una longitud total de 20,00 m. Superficie lote dos: 270,00 m².- Ejecutoriada que sea esta sentencia se dispone que el Sr. Secretario proceda a conferir a las partes una fotocopia certificada de esta Resolución para que conjuntamente con el informe pericial y planos sean protocolizados en una de las Notarías de este cantón, conjuntamente con la autorización de fraccionamiento, para su posterior Inscripción en el Registro de la Propiedad.- De conformidad al Art. 119 de la Ley Orgánica de la Función Judicial actúe en la presente causa el Oficial Mayor.- **Notifíquese.**


Dr. Alfredo Grijalva Muñoz

JUEZ PRIMERO DE LO CIVIL DE PICHINCHA

i
a
l
n
e
R
n,
o,

En QUITO, a veinte y dos de Diciembre del dos mil seis, siendo las diecisiete horas con treinta minutos, notifiqué con la sentencia que antecede; a ZAMBRANO GALLARDO LOLITA ELIZABETH en el casillero Nro. 892 del Dr./Ab. CHECA COBO MARCO. MUNICIPIO DE QUITO en el casillero Nro. 934 del Dr./Ab. DR. ROMULO GALLEGOS. No se notifica a BENAVIDES BASTIDAS ESTELA CUMANDA Y ANCHALUISA QUISAGUANO JUAN FRANCISCO por no haber señalado casillero. - Certifico.

[Handwritten signature]
DILLO CEVALLOS QUEVEDO
SECRETARIO (E)

RAZON: La sentencia que antecede se encuentra ejecutoriada por el Ministerio de la Ley. Quito, 21 de marzo del 2007. Certifico.

[Handwritten signature]
DR. DILLO CEVALLOS QUEVEDO
SECRETARIO (E)

RAZON: Es fiel copia del original que consta dentro de la causa No. 541-01- WZ de partición propuesto por LOLITA ELIZABETH ZAMBRANO GALLARDO en contra de JUAN FRANCISCO ANCHALUISA QUISAGUANO y ESTELA CUMANDA BENAVIDES BASTIDAS, misma que confiero en OCHO fojas útiles. Quito, a 21 de marzo del 2007. Certifico.

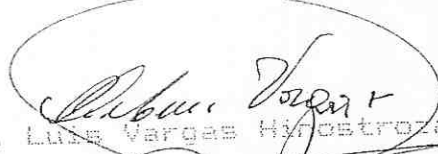
[Handwritten signature]
DR. DILLO CEVALLOS QUEVEDO
SECRETARIO (E)

DR. LUIS VARGAS HINOSTROZA
NOTARIA SEPTIMA
QUITO - ECUADOR

NOTARIA SEPTIMA DE QUITO.- Dando cumplimiento con lo disuuesto por el Juez Primero de lo Civil de Pichincha, con esta fecha y en mi Registro de Escrituras, protocolizo la Resolucion de la Hijuela de Partición sobre el lote de 4-A, barrio "El Inca", parroquia Chaupicruz, Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, conjuntamente con el informe pericial y planos; que anteceden, en nueve (9) fojas útiles.-
Quito, 21 Marzo del 2.007


Dr. Luis Vargas Hinojosa
Notario Séptimo de Quito

Se protocolizó en mi Registro de Escrituras; en fe de ello confiero esta SEGUNDA COPIA, sellada y firmada en los mismos lugar y fecha de su protocolización.-


Dr. Luis Vargas Hinojosa
Notario Séptimo de Quito



SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
ALCALDÍA	NÚMERO DE HOJA: 68-h
QUITO	ALCALDÍA
HORA: 11:56	11 NOV 2016
FIRMA RECEPCIÓN: [Firma]	

*Resolución
Uso de Sismo*



Expediente Procuraduría No. 200-2016
GDOC. 2015-175288

2015-175288

11 NOV 2016

Abogado
Diego Cevallos

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante memorando No. 05 de 8 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

PETICIÓN:

Mediante oficio No. SG0157 de 20 de enero de 2016, la Abg, María Elisa Holmes Roldós, Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito, solicita a Procuraduría Metropolitana, un informe legal respecto al pedido formulado por el Arq. Carlos Molina Argudo, en relación a lo resuelto por el Juez Primero de lo Civil de Pichincha mediante sentencia de 22 de diciembre de 2006, en cuanto a la partición del lote de terreno 4-A, ubicado en el barrio El Inca, parroquia Chaupicruz, en cumplimiento de lo previsto por el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

ANTECEDENTES:

Dentro del juicio de partición No. 841-2001, Juzgado Primero de lo Civil de Pichincha, interpuesto por la señora Lolita Elizabeth Zambrano Gallardo en contra del señor Juan Francisco Anchaluiza Quisaguano y Estela Cumandá Benavides Bastidas, quien demanda la partición del inmueble signado con el No. 4-A ubicado en el barrio El Inca, parroquia Chaupicruz, el Juez Primero de lo Civil de Pichincha, Dr. Alfredo Grijalva Muñoz, con fecha 22 de diciembre de 2006, dicta sentencia en la que acepta la demanda y se emite la hijuela de partición sobre el lote 4-A, correspondiéndole al señor Francisco Anchaluiza Quisaguano el lote uno y a la señora Lolita Elizabeth Zambrano Gallardo el lote dos, y dispone que la sentencia conjuntamente con el informe pericial y planos sean protocolizados con la autorización de fraccionamiento.

INFORME TÉCNICO:

Mediante oficio No. 351-DJ-2016 29 de junio de 2016, el señor Boris Mata Reyes, Administrador Zonal Eugenio Espejo, pone en conocimiento de Procuraduría Metropolitana, la ampliación del informe técnico del predio No. 427309 inserto en el memorando No. 496-DGT-GU-2016 remitido por el Arq. Vinicio Robalino Hernández, Director de Gestión del

[Firma]

Territorio AZEE, en relación al oficio Expediente Procuraduría No. 200-2016 de 2 de junio de 2016 en el que se solicita a la Administración Zonal Eugenio Espejo la ratificación o rectificación del informe técnico adjunto al oficio No. 180-DJ-2016 de 11 de abril de 2016, al respecto manifiesta en la parte pertinente del informe lo siguiente: “ Respecto al literal b) el plano revisado no cumple con la relación máxima 1:5 (frente-fondo) dado que el frente del lote uno es de 3.81 m y el fondo es de 36.69 m. El área señalada con pasaje está dentro del área del lote, por lo que no corresponde a una vía o pasaje de acceso al predio. Señalando además que el ancho mínimo para proyección de vías urbanas es de 8,00m.

En el numeral c) el plano de subdivisión cumple con el área de lote mínimo en el lote uno y en el lote dos aplicando la tolerancia del 10% en el 50% de los lotes de la subdivisión planteada; sin embargo, el lote uno no cumple con el frente mínimo establecido.

... Para el presente caso, estaría exonerado de la contribución de área verde, debiendo compensar este porcentaje con pago en dinero de acuerdo al avalúo catastral”.

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 Ley de Régimen Municipal, vigente al momento de dictar la sentencia de 22 de diciembre de 2006, en su artículo 229, manifiesta:

“En caso de partición judicial de inmuebles situados en el área urbana o de expansión urbana, los jueces ordenarán que se cite la demanda al respectivo municipio y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del mismo. 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 inciso cuarto del artículo 424 del COOTAD en relación a las áreas verdes manifiesta lo siguiente:

“Art. 424.-Área verde, comunitaria y vías.- En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento. [...]”

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.”

ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

Del análisis de la normativa antes mencionada y de la revisión del informe emitido por la Administración Zona Eugenio Espejo, que tuvo como base la sentencia emitida por el Dr. Alfredo Grijalva Muñoz, Juez Primero de lo Civil de Pichincha de 22 de diciembre de 2006,

en la que se encuentra incluido el informe pericial realizado por el Arq. Alex Roberto Burbano Benítez, dentro del juicio de partición No. 841-2001 que sigue la señora Lolita Zambrano Gallardo en contra de Juan Francisco Anchaluisa Quisaguano y Estela Cumandá Benavides Bastidas, en el que se desprende que se pretende la partición del lote de terreno 4-A, ubicado en el barrio El Inca, parroquia Chaupicruz y obtener dos lotes de terreno, el lote uno de 363,30 m² y el lote dos de 270,00 m², por lo que del análisis realizado determinaron que el lote uno no cumple con el frente mínimo (10,00 m), pues se accede a través de un pasaje privado con un frente de 3,81 m. incumpliendo de esta manera con la normativa legal vigente.

En cuanto a las áreas verdes, de conformidad a lo establecido en el COOTAD en el artículo 424, al ser una partición en un lote menor a los 3000 metros cuadrados, queda a decisión de la Municipalidad solicitar la contribución del área verde en el porcentaje establecido en la normativa o solicitar la compensación en dinero de acuerdo al avalúo del predio. Sin embargo esta determinación, para establecer en qué casos se aporta con área y en cuales se permite compensación económica, debe estar normada mediante la respectiva ordenanza.


Ante la situación expuesta y considerando que el señor Juez no contó con el informe favorable del Concejo Metropolitano para emitir la sentencia y tomando en cuenta que uno de los lotes indicados anteriormente no cumple con los parámetros técnicos establecidos en la zonificación establecida para el sector, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable para que el Concejo Metropolitano autorice la partición propuesta constante en la sentencia emitida por el Dr. Alfredo Grijalva Muñoz, Juez Primero de lo Civil de Pichincha el 22 de diciembre de 2006, por cuanto no cumple con la normativa legal vigente, en lo referente al frente mínimo de uno de los lotes.

Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente completo (68 F.)

	Nombres	Fecha	Rúbrica
Elaborado por:	Alin Acevedo	07-09-2016	
Revisado por:	Patricio Guerrero		