

**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 oficio No. 1107-2015-UJTFMNAQ de 15 de junio de 2015, a fojas 2 del expediente, el Lic. Alex Rodrigo Benavides Ubillus, Secretario de la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de Quito, provincia de Pichincha, dentro del juicio de partición No. 17203-30946-2013, que sigue Marcelo Rodrigo Toapanta Zapata, en contra de Rosalba Argoti Cabrera y otros, remite atento oficio mediante el que corre traslado con la providencia de 15 de junio del 2015, emitida por la Unidad Judicial en referencia, la misma que en su parte pertinente dispone: "(...) remítase nuevo Oficio dirigido al Departamento correspondiente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a fin de que cumpla con lo ordenando por esta Unidad Judicial, acorde a lo previsto en el At. 473 del COOTAD".
- 1.2. A fojas 6-13 del expediente, el Sr. Boris Tapia Arroyo, perito designado en el juicio de partición en referencia, remite el peritaje dentro del cual señala que el predio objeto de la causa, se encuentra dividido en 4 lotes.
- 1.3. En sesión ordinaria realizada el 07 de noviembre de 2017, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la referida solicitud, para pronunciarse sobre la factibilidad de subdivisión del predio objeto del juicio de partición en referencia.

2.- INFORME TÉCNICO:

Mediante Oficio No. AZEA-2016-1024, de 26 de enero de 2016, a fojas 20-21 del expediente, el Ing. Edwin Bosmediano Contero, Administrador Zonal Eloy Alfaro, emite informe y en su parte pertinente señala:



SECRETARÍA GENERAL DEL
CONCEJO

*"De acuerdo a los datos indicados, que corresponden al Informe de Regulación Metropolitana No. 563457 de 15 de enero de 2016, el predio **NO se puede dividir** en cuatro lotes ya que no cumplen la zonificación del Informe de Regulación Metropolitana, área mínima y frente mínimo. Los cuatro lotes indicados por el perito técnico no cumplen con las condiciones señaladas anteriormente."*

3. INFORME LEGAL.-

Mediante oficio en referencia al expediente No. 2015-01722 de 02 de junio de 2016, a fojas 25-26 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:

"Ante la situación expuesta y tomando en cuenta que los lotes indicados anteriormente no cumplen con los parámetros técnicos establecidos en la zonificación establecida para el sector, ni se establece la contribución de áreas verdes, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable para que el Concejo Metropolitano autorice la participan propuesta constante en el informe pericial de fecha 09 de marzo de 2012."

4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 07 de noviembre de 2017, acogiendo el informe técnico de la Administración Zonal Eloy Alfaro y el informe legal 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 Metropolitana No. 432 y No. 160, emite **DICTAMEN DESFAVORABLE**, a la petición requerida por la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del cantón Quito, sobre la factibilidad de partición del predio 522319, parroquia San Bartolo, de este Distrito Metropolitano, por cuanto no cumple con la normativa legal vigente, en lo referente al lote y frente mínimo, así como el porcentaje de áreas verdes, 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 Gárnica Ortiz

Presidente de la Comisión de Uso de Suelo










Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano


Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	Y. Venegas	GC	2017-11-09	
Revisado por	J. Morán	PGC	2017-11-09	

(2016-001089)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito
Registro Entrega Expedientes

Concejal	Fecha entrega	Fecha devolución
Abg. Sergio Garnica	10-11-2017 	24-11-2017 
Sr. Jorge Albán	24-11-2017 	27-11-2017 
Sr. Marco Ponce	27-11-2017 	07-11-2017 
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha	Recepción

CASILLERO No. 3198

UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA TERCERA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA.-

Oficio No. 1107-2015-UJTFMNAQ
Quito, 15 de JUNIO del 2015

Señor:

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

En su despacho.

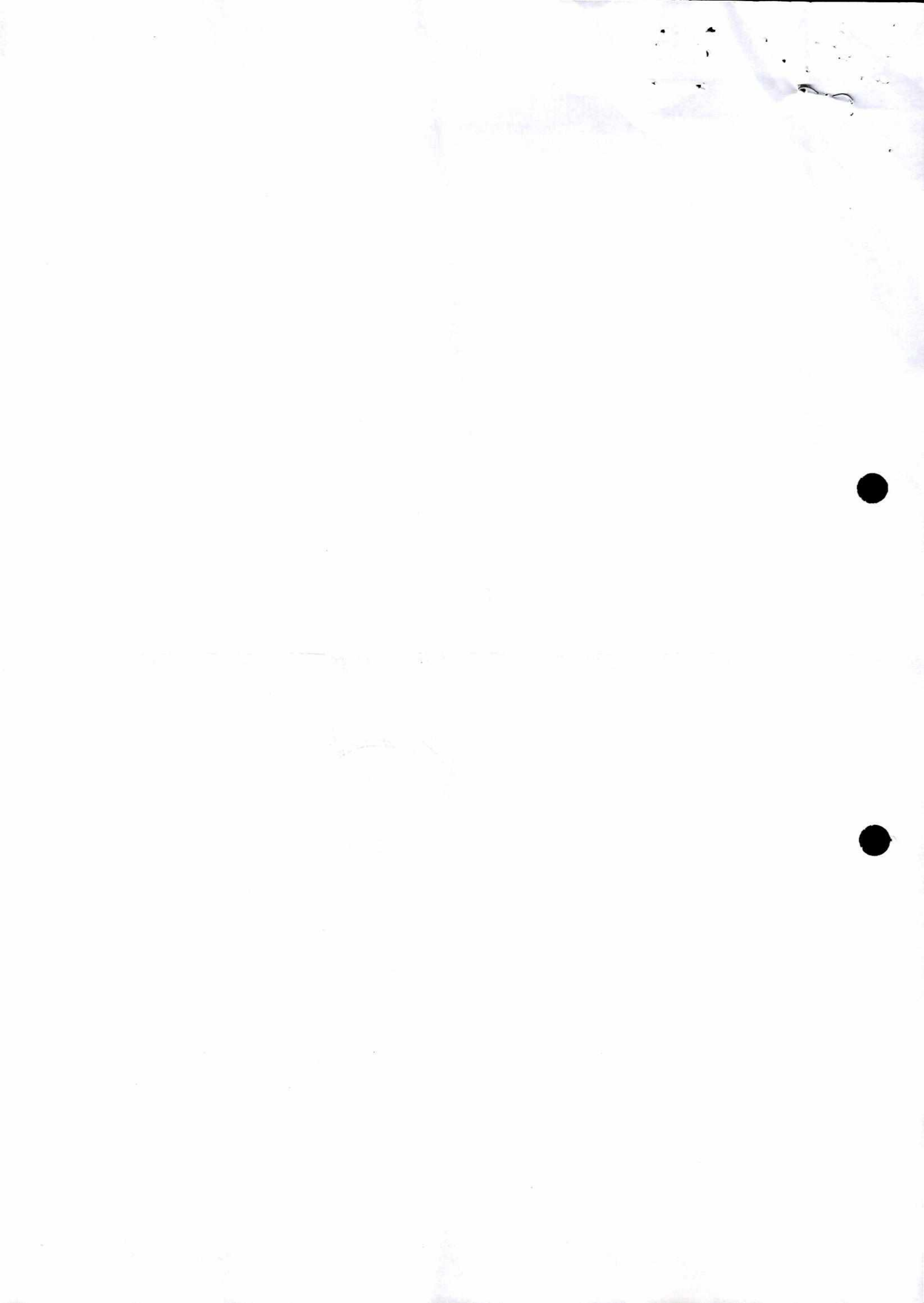
Dentro de la causa No.17203-30946-2013; se ha dictado lo que sigue:

UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA TERCERA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA DEL CANTON QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA Quito, lunes 15 de junio del 2015, las 13h11- VISTOS: Atento al escrito que antecede, bajo prevenciones legales, remítase nuevo Oficio dirigido al Departamento correspondiente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a fin de que cumple con lo ordenado por esta Unidad Judicial, acorde a lo previsto en el Art. 473 del COTAD.- Actúe el Lcdo. Alex Rodrigo Benavides Ubillus en calidad de Secretario nombrado mediante Of. 3960-DP-UPTH de 01-06-2015.- NOTIFÍQUESE.-


LCDO. ALEX RODRIGO BENAVIDES UBILLUS
SECRETARIO DE LA UNIDAD JUDICIAL



1525-15



75
SOLERA
ENCO

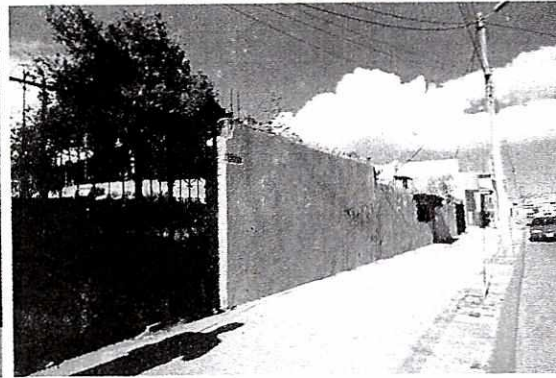
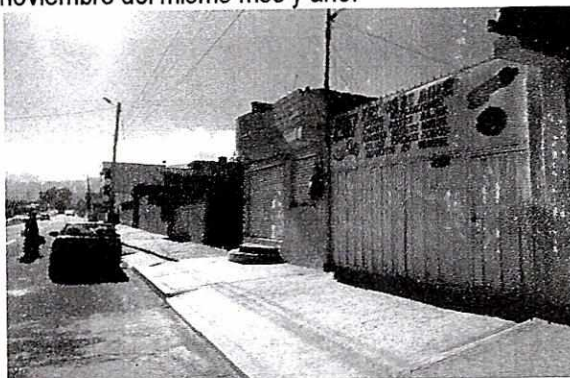


SEÑOR JUEZ VIGESIMO DE LO CIVIL DE PICHINCHA

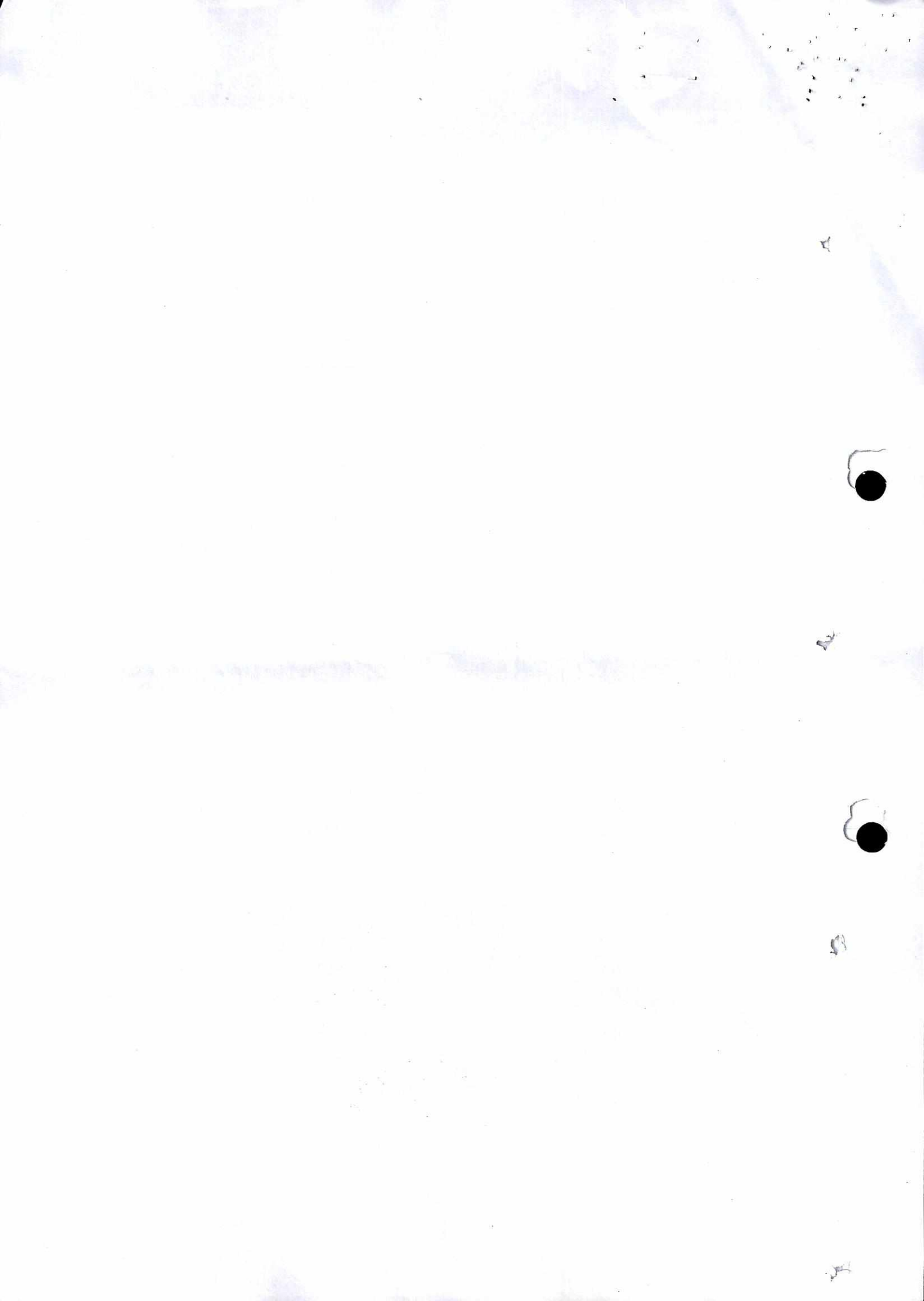
Boris Tapia Arroyo, perito designado por su autoridad dentro del **Juicio de Partición No. 1696-2009** Dr. **Edison Acuña** que sigue el señor **MARCELO RODRIGO TOAPANTA ZAPATA**, en contra de la señora **ROSALBA ARGOTI CABRERA**, me permito poner en su conocimiento el siguiente informe técnico pericial.

ANTECEDENTES:

En la ciudad de San Francisco de Quito, Capital de la República del Ecuador, hoy día 15 de diciembre del 1988, ante mi el Notario Quinto del Cantón, Dr. Ulpiano Gaybor Mora, comparecen por una parte, los cónyuges señores **LUIS ANTONIO TOAPANTA ZAPATA** Y **CARMEN ZAPATA DE TOAPANTA**, por sus propios derechos; y, por otra parte, los señores **MARCELO RODRIGO TOAPANTA ZAPATA**, de estado civil soltero, por sus propios derechos; **LUIS GONZALO TOAPANTA ZAPATA**, de estado civil casado, por sus propios derechos y personales derechos, domiciliado en esta ciudad de Quito; **MARIA INES TOAPANTA ZAPATA**, de estado civil soltera, por sus propios derechos; **MARIA MICAELA ZAPATA TOAPANTA**, de estado civil casada, por sus propios derechos.- Los señores comparecientes son de nacionalidad ecuatorianos, mayores de edad, domiciliados en esta Ciudad, hábiles para contratar y obligarse, a quienes de conocer doy fe; y, dicen: Que eleve a escritura publica la minuta que me entregan, cuyo tenor literalmente transcrito es el siguiente: " SEÑOR NOTARIO: En el Registro de Escrituras Publicas a su cargo, sírvase insertar esta de compra-venta, de conformidad con las estipulaciones siguientes: PRIMERA.-Los cónyuges señores Luis Antonio Toapanta Zapata y Carmen Zapata de Toapanta por sus propios derechos, dan en venta real y perpetua enajenación a favor de los señores Marcelo Rodrigo, María Inés, María Micaela y Luis Gonzalo Toapanta Zapata, por indiviso y por partes iguales, el inmueble de sus propiedad, Ubicado en la Parroquia Magdalena, Hacienda Mena de la ciudad y cantón de Quito, Provincia de Pichincha; el mismo que tiene una superficie de novecientos ochenta y seis metros cuadrados y según el titulo adquisitivo de dominio se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: por el Norte, con el lote A, de propiedad de Rosario de Suarez, en una extensión de veinte y siete metros; por el Sur, con el lote C, de Julio Tapia, en una extensión de veinte y nueve metros; por el Este con la Av. Zozoranga en una extensión de treinta y cuatro metros; y, por el Oeste, con terrenos de la Cooperativa Unión Sindical y lote F del señor Ángel Guaña; el inmueble en referencia lo adquirieron los vendedores por adjudicación que le hiciera la Cooperativa de Vivienda Hogares Patria, al señor Luis Toapanta, según consta de la escritura protocolizada el siete de noviembre de mil novecientos setenta y dos, debidamente inscrita el diez de noviembre del mismo mes y año.



B



76-
SECRETARÍA
SECRETARÍA

1.- UBICACIÓN:

Provincia: Pichincha
Cantón: Quito
Parroquia: La Magdalena
Hacienda: Mena
Calle: Zozoranga lote No. 2 y Chantilín



Con fecha 6 de enero del 2012, a las 11H00 he procedido a realizar la inspección de la propiedad en referencia, haciendo las investigaciones necesarias a fin de proporcionar una información técnica del bien inmueble en cuestión.

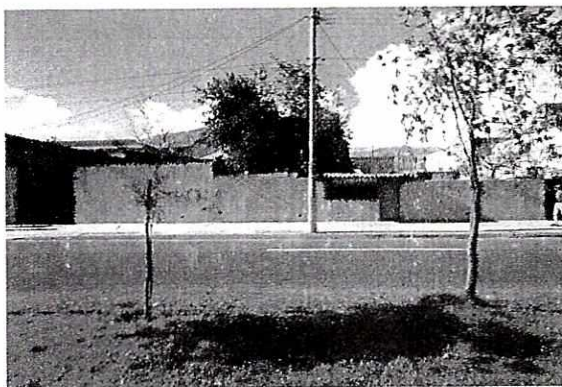
2.- LINDEROS Y SUPERFICIE.-

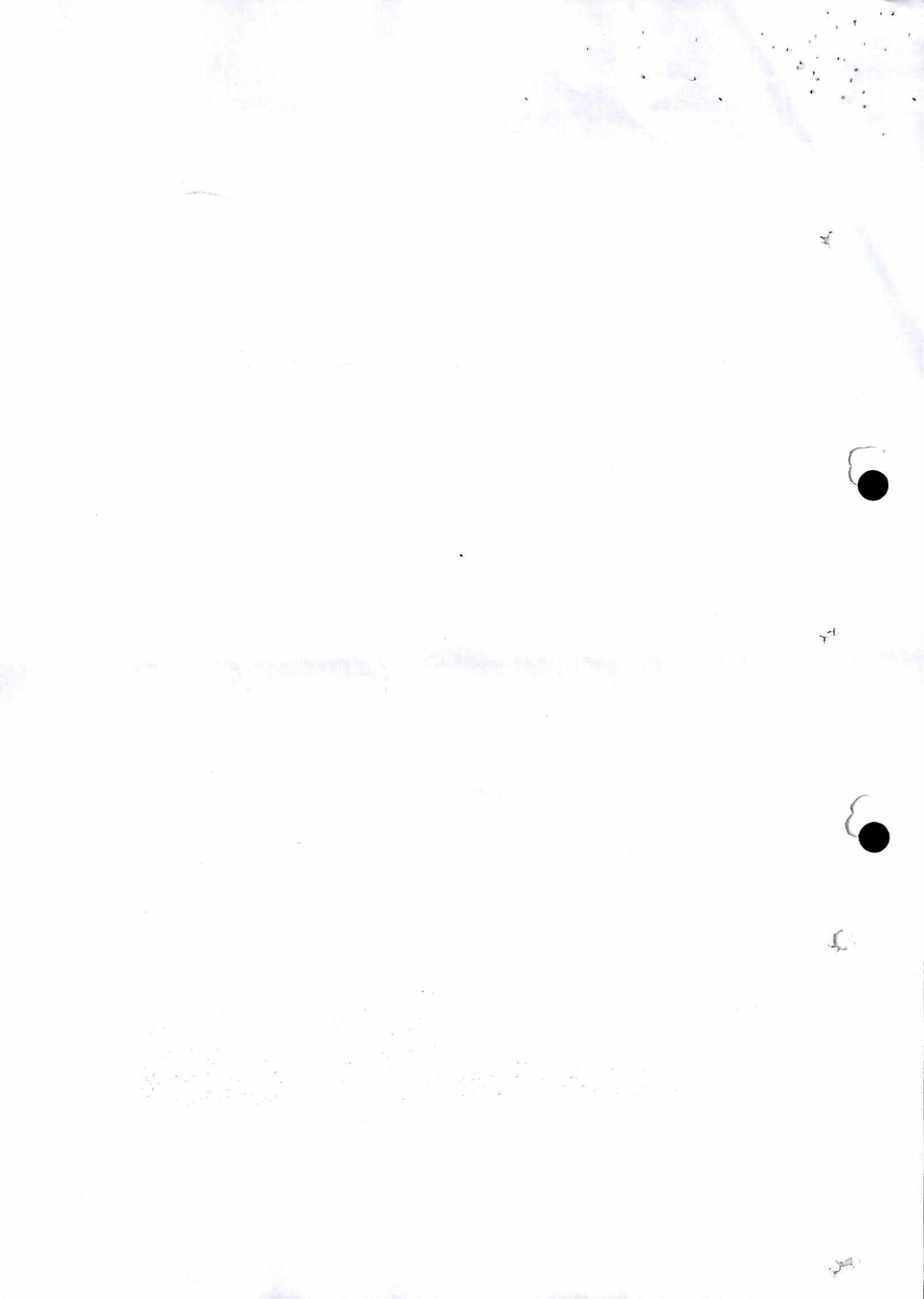
NORTE:	Con propiedad del Sr. Oswaldo Hidalgo y Tito Matute, en una extensión de 32.95 metros
SUR:	Con calle Zozoranga, en una extensión de 34.29 metros
ESTE:	Con el Sr. Augusto Mena, en una extensión de 28.45 metros
OESTE:	Con propiedad del señor Carlos Castillo, en una extensión de 28.84 metros
SUPERFICIE:	1.022.88 M2

3.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.-

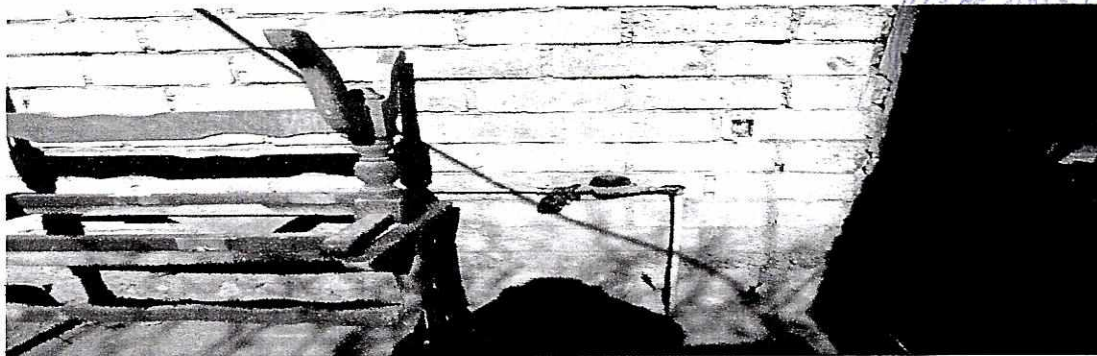
Los servicios de infraestructura existentes en el sector son los siguientes

SERVICIOS GENERALES	SI	NO
Energía eléctrica	X	
Red general de agua potable	X	
Red de alumbrado público	X	
Red de telefonía	X	
Calles de tierra y empedradas	X	
Aceras, veredas, bordillos	X	
Transporte público	X	
Señal telefonía celular	X	





77-
30020004
31526



4.- UBICACIÓN SOCIO-ECONÓMICA DE LA PROPIEDAD.-

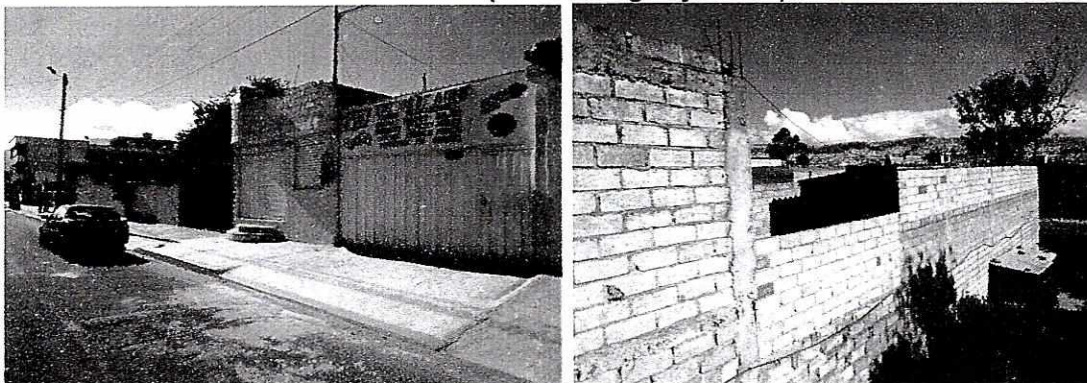
La zona donde se encuentra ubicado el bien inmueble pertenece a un sector urbano.

5.- CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE.-

El inmueble materia de esta pericia consta de la siguiente manera: Terreno que están divididos en cuatros lotes desarrollados de la siguiente manera:

TERRENO.- De forma regular, topográficamente plano, sus linderos se hallan definidos, dispone de todos los servicios públicos como son: (luz eléctrica, alcantarillado, agua potable), el ingreso peatonal como vehicular lo realizan por la calle principal Zozoranga.

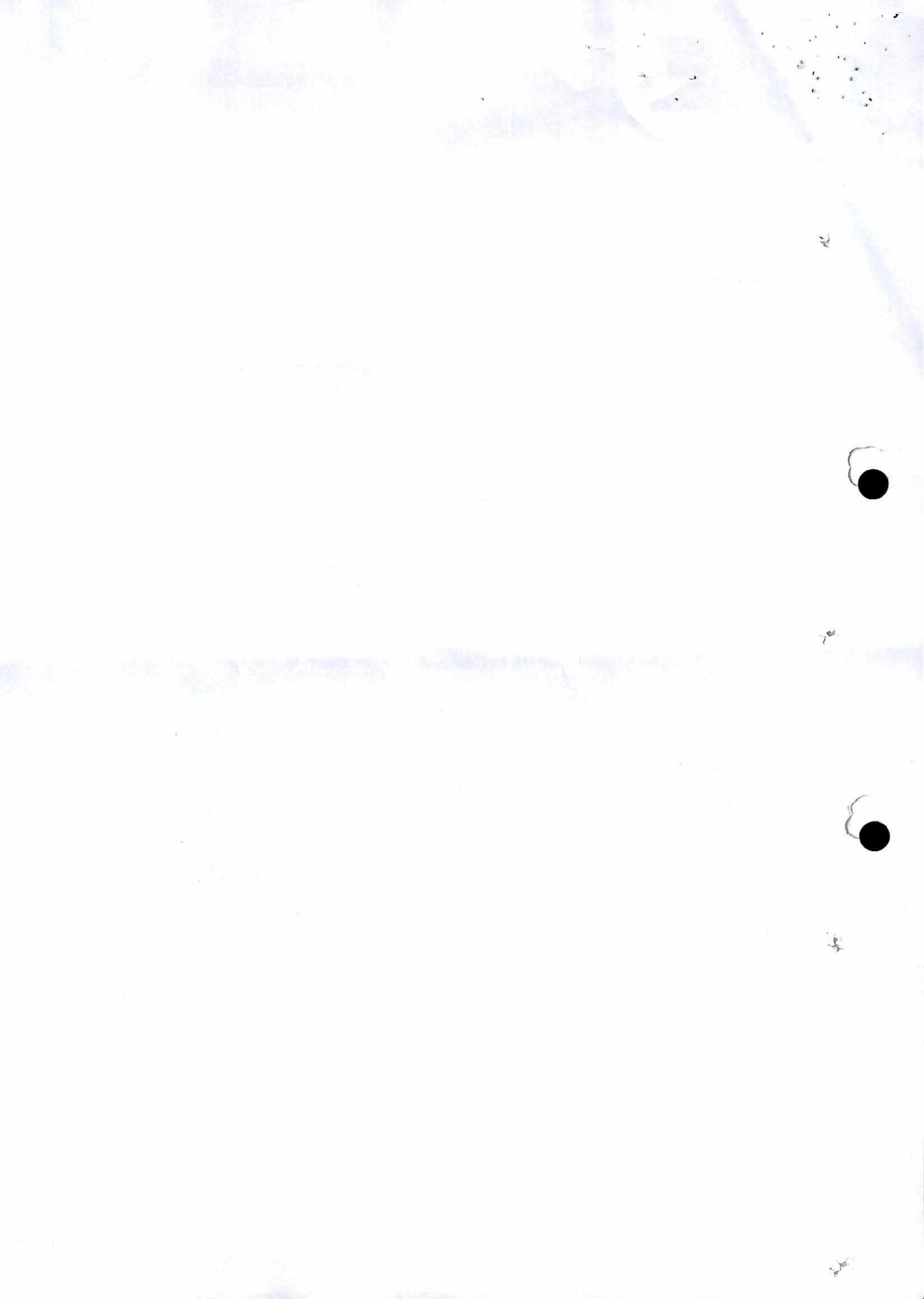
LOTE No. 1 (Rosalba Argoti y familia)



LINDEROS Y SUPERFICIE.-

NORTE:	Con propiedad del señor Oswaldo Hidalgo, en una extensión de 6,91 metros
SUR:	Con la calle principal Zozoranga en una extensión de 8,58 metros
ESTE:	Con propiedad el señor Augusto Mena en una extensión de 28,45 metros
OESTE:	Con en propiedad del señor Marcelo Toapanta, una extensión de 29,86 metros,
SUPERFICIE:	255,72 M2

11



78
SECRETARIA
10040



El Terreno.- de forma irregular topográficamente semi-inclinado, dispone de todos los servicios públicos como son: (luz eléctrica, alcantarillado, agua potable), el ingreso peatonal como vehicular lo realizan por la calle principal Zozoranga.

PRIMERA CONSTRUCCION.-

Casa: Desarrollado de la siguiente manera

- Cimientos de piedra con cadena y hormigón armado
- Estructura de bloque
- Pisos de cemento
- Paredes de bloque
- Puertas de mixtas madera y hierro
- Ventanas de estructura de hierro y vidrio claro
- Cubierta de losa

Planta baja: desarrollado de la siguiente manera (por el frente)
Local Comercial

AMBIENTES.-

- Un solo ambiente (piso de baldosa)
- Puertas y ventanas lanfort con estructura de hierro y vidrio claro
- Un baño (piso de baldosa)
- Cubierta de losa
- Un garaje

Primer Departamento: desarrollado de la siguiente manera
AMBIENTES.-

- Dos dormitorios (piso de baldosa)
- Sala – comedor (piso de baldosa)
- Una cocina (piso de baldosa)
- Puertas de estructura de hierro y madera
- Un baño completo (piso de baldosa)
- Una lavandería con dos piedras y un tanque de agua
- Un baño en el patio
- Cubierta de losa

Segundo Departamento: desarrollado de la siguiente manera

AMBIENTES.-

- Dos dormitorios (piso de baldosa)
- Sala – comedor (piso de baldosa)
- Una cocina (piso de baldosa)
- Un baño completo (piso de baldosa)
- Cubierta de losa

10

19
350000
1200000

Finalidad: Para vivienda (Donde vive la señora Rosalba Argoti y familia)

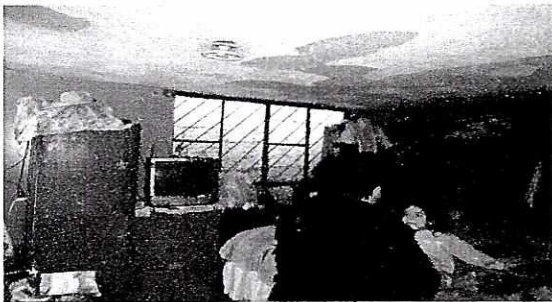
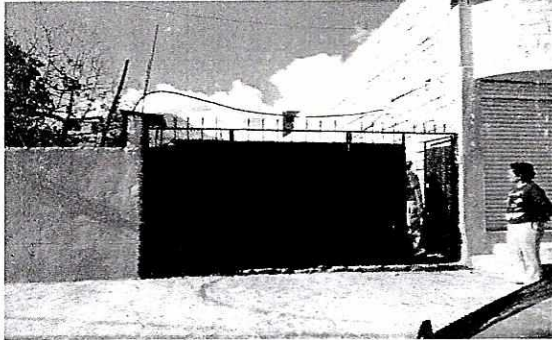
Estado de conservación: Buena

Área de construcción: 189,26 M2

Área de Terreno: 255,72 M2



LOTE No.2 (Marcelo Toapanta Zapata y familia)



85

9

**LINDEROS Y SUPERFICIE.-**

NORTE:	Con propiedad del señor Oswaldo Hidalgo, en una extensión de 8,58 metros
SUR:	Con la calle principal Zozoranga en una extensión de 8,55 metros
ESTE:	Con propiedad el señora Rosalba Argoti, en una extensión de 29,86 metros
OESTE:	Con en propiedad de la señora María Toapanta, una extensión de 29,93 metros
SUPERFICIE:	255,72 M2

El Terreno.- de forma irregular topográficamente semi-inclinado, dispone de todos los servicios públicos como son: (luz eléctrica, alcantarillado, agua potable), el ingreso peatonal como vehicular lo realizan por la calle principal Zozoranga.

CONSTRUCCION PRINCIPAL.-

Departamento: Desarrollado de la siguiente manera

- Estructura de bloque y ladrillo
- Pisos de cemento
- Paredes de bloque
- Puertas de mixtas madera y hierro
- Ventanas de estructura de hierro y vidrio claro
- Cubierta de losa
- Un pequeño galpón utilizado como garaje cubierta de madera y plástico

AMBIENTES.-

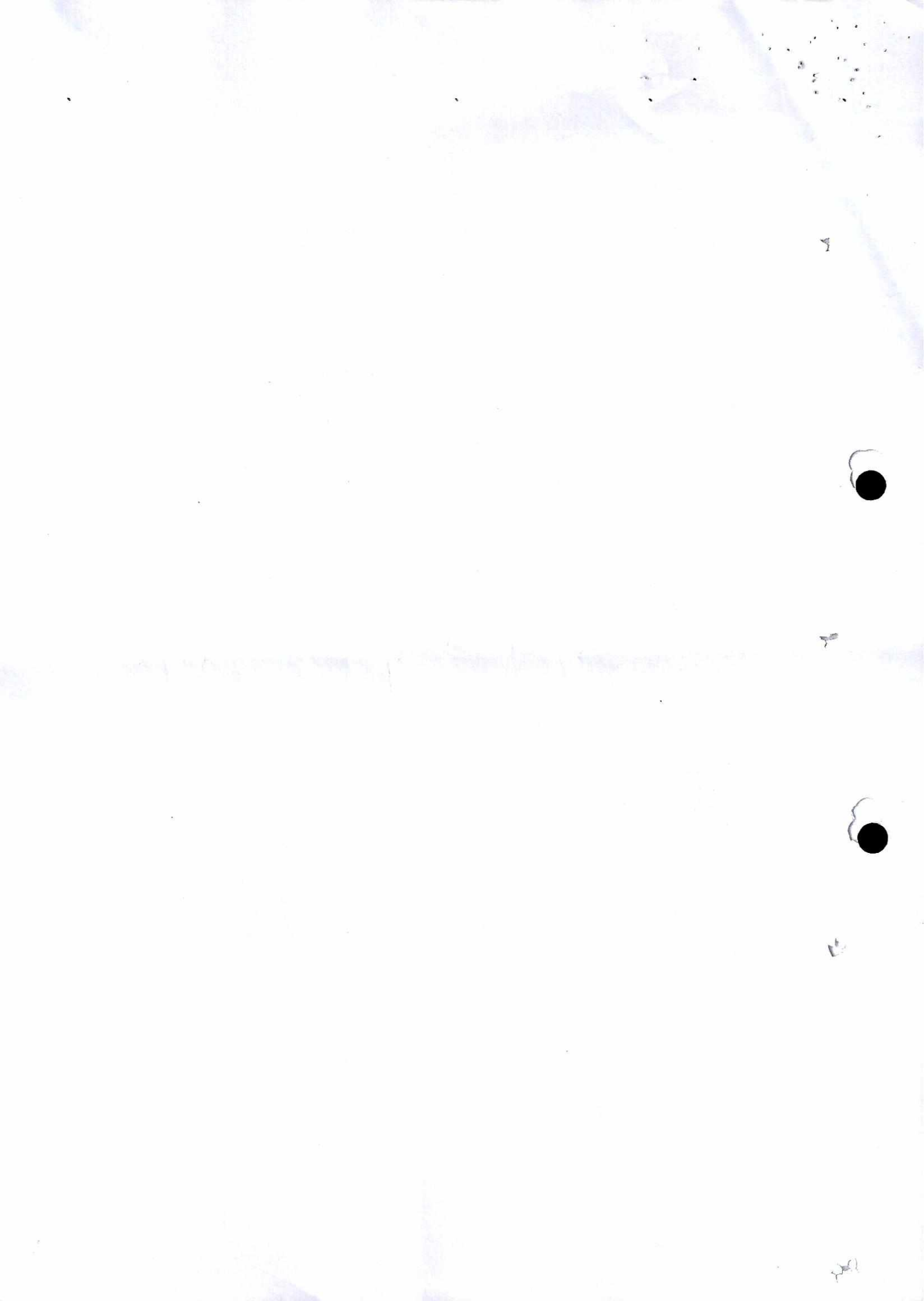
- Un dormitorio ambiente (piso de mármol)
- Sala – comedor (piso de mármol)
- Cocina (piso de mármol)
- Un baño completo (piso de baldosa)
- Un baño en el patio
- Cubierta de losa
- Un garaje con estructura de hierro y tol (piso de tierra)

Finalidad: Para vivienda (Donde vive el señor **Marcelo Toapanta y familia**)

Estado de conservación: Regular

Área de construcción: 57,44 M2

Área de terreno: 255,72 M2





LOTE No.3 (María Inés Toapanta Zapata)

LINDEROS Y SUPERFICIE.-

NORTE:	Con propiedad del señor Tito Matute 2.98 metros y Sr. Oswaldo Hidalgo, en una extensión de 5,54 metros
SUR:	Con la calle principal Zozoranga, en una extensión de 8,58 metros
ESTE:	Con propiedad del señor Marcelo Toapanta, en una extensión de 29,93 metros
OESTE:	Con en propiedad de la señora Micaela Toapanta, una extensión de 29,73 metros
SUPERFICIE:	255,72 M2

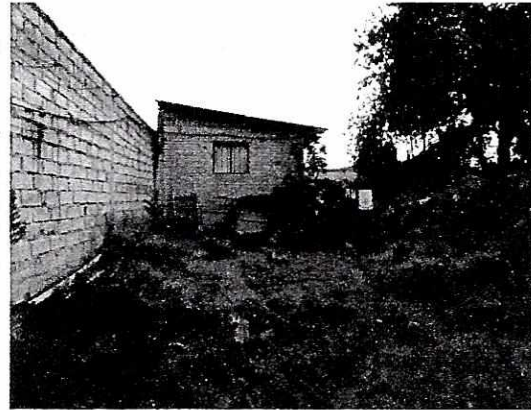
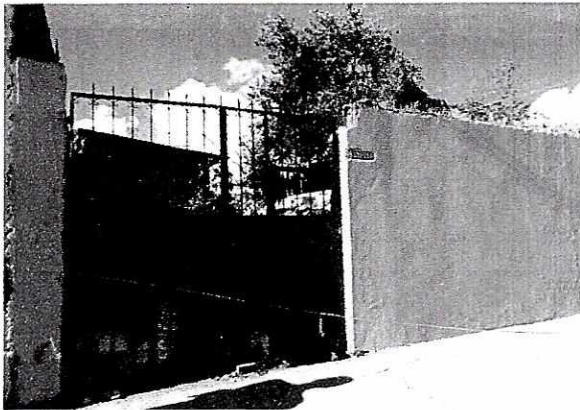
El Terreno.- de forma irregular, topográficamente semi-inclinado, no dispone de ningún servicio público, sus linderos se encuentran definidos, el ingreso peatonal lo realizan por el lote No. 2.

Finalidad: Terreno

Estado de conservación: Malo

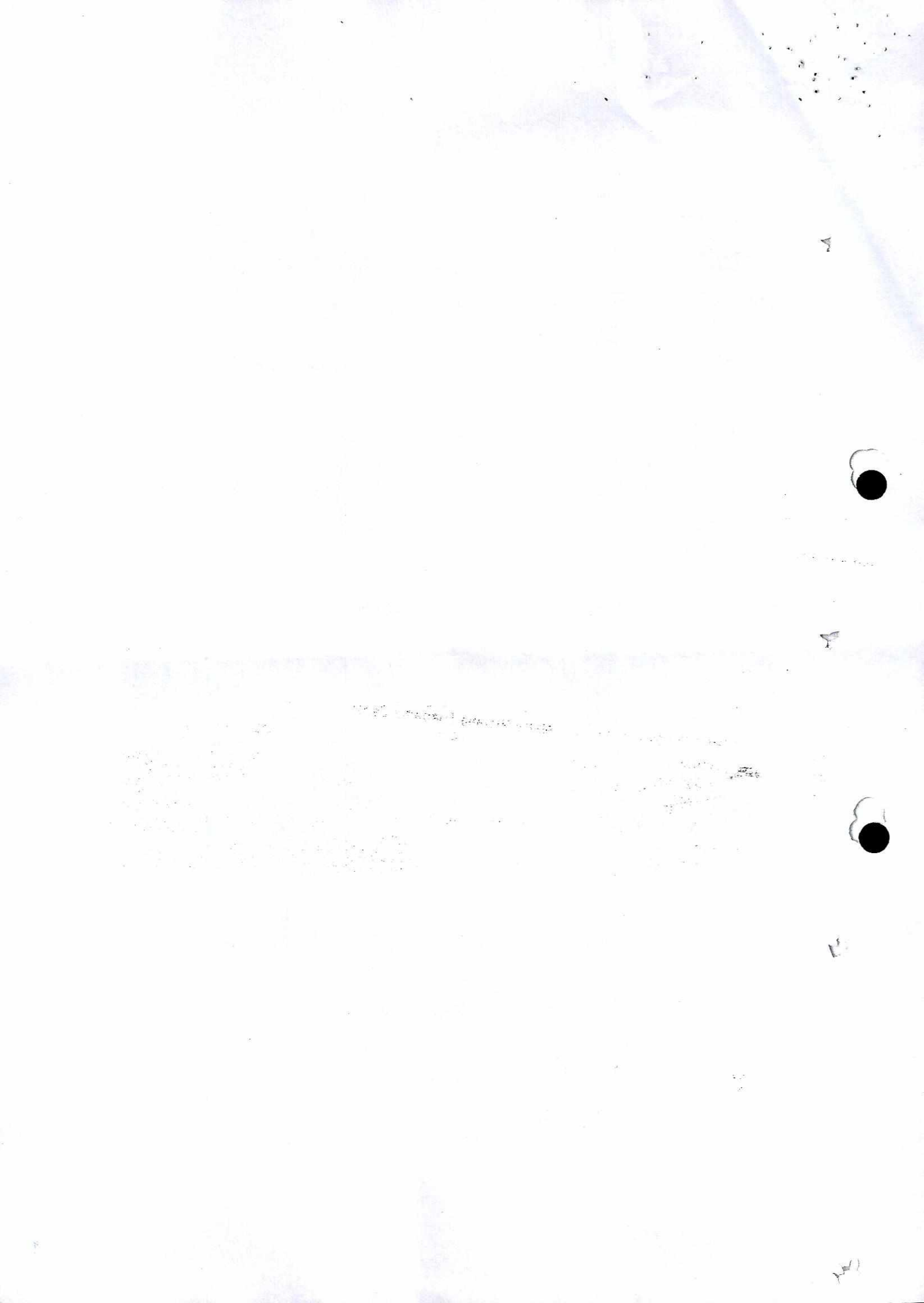
Área de terreno: 255,72 M2

LOTE No.4 (María Micaela Toapanta Zapata y familia)



LINDEROS Y SUPERFICIE.-

NORTE:	Con propiedad del señor Tito Matute, en una extensión de 8,94 metros
SUR:	Con la calle principal Zozoranga en una extensión de 8,58 metros
ESTE:	Con propiedad el señora María Inés Toapanta, en una extensión de 29,73 metros
OESTE:	Con en propiedad del señor Carlos Castillo, una extensión de 28,84 metros,
SUPERFICIE:	255,72 M2



92-
02/07/07
L. P. S.



El Terreno.- de forma irregular topográficamente semi-inclinado, dispone de todos los servicios públicos como son: (luz eléctrica, alcantarillado, agua potable), el ingreso peatonal como vehicular lo realizan por la calle principal Sozoranga.

CONSTRUCCION PRINCIPAL.-

Departamento: Desarrollado de la siguiente manera

- Estructura de bloque
- Pisos de ½ duela
- Paredes de bloque
- Puertas de hierro
- Ventanas de estructura de hierro y vidrio claro
- Cubierta de losa

AMBIENTES.-

- Un dormitorio (piso de madera)
- Sala – comedor (piso de madera)
- Cocina (piso de baldosa, con techo de eternit)
- Una piedra de lavar
- Un baño completo (piso de baldosa)
- Cubierta de losa
- Un garaje con (piso de tierra)
- Un portón con estructura de hierro y tol

Finalidad: Para vivienda (Donde vive la señora **María Micaela Toapanta Zapata y familia**)

Estado de conservación: Regular

Área de construcción: 72,15 M2

Área de terreno: 255,72 M2

Dejo a su ilustrado criterio señor Juez, el contenido del presente informe pericial, salvando cualquier error u omisión dentro del mismo.

Atentamente,


Boris Tapia Arroyo
PERITO TECNICO

Adj.

Tres Planos Topográfico
C D - Georeferencial

66
No. 17320-2009-1696

Presentado en el día de hoy viernes nueve de marzo del dos mil doce, a las catorce horas y cuarenta y un minutos, anexos. Certifico.



DR. GALO BAEZ JAIME
SECRETARIO

20161024



OF-AZEA

Quito 26 ENE 2016

Dr.

Edison Yépez Vinuesa

SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E).

De mis consideraciones.

Dando contestación a la referencia del expediente N° 1722-2015 y que se registra en nuestra Administración con número 2016-001089 (0000042) del 05 de enero del 2016 mediante el cual solicita el Informe Técnico de partición. Al respecto tenemos a bien presentar el siguiente informe:

INFORME TECNICO

N° de Predio :	522319
Clave Catastral:	31207-06-007
Derechos y Acciones:	SI
Área del lote:	986.00 m2
Área bruta de construcción.	424.74 m2
Frente del lote:	36.49 mts.
Administración Zonal:	Eloy Alfaro
Parroquia :	San Bartolo
Barrio/Sector:	Ciudadela Gatazo.
Zonificación :	D5 (D304-80)
Lote mínimo:	300 m2
Frente mínimo:	10.00 mts.
Cos Total:	320 %
Cos en planta baja:	80 %
Forma de ocupación del suelo:	Sobre línea de fábrica
Uso principal :	(R3) Residencial alta densidad
Altura:	16 mts
Número de pisos:	4
Retiro frontal:	0 mts
Retiro lateral:	0 mts
Retiro posterior:	3 mts
Entre bloques:	6 mts.
Clasificación del suelo:	SU – Suelo Urbano
Servicios básicos:	Si.

De acuerdo a los datos indicados y que corresponden al Informe de Regulación Metropolitana N° 563457 del 15 de enero del 2016, el predio **NO se puede dividir** en cuatro lotes ya que no cumplen la zonificación del Informe de Regulación Metropolitana , área mínima y frente mínimo. Los cuatro lotes indicados por el perito técnico no cumplen con las condiciones señaladas anteriormente.




Cabe indicar que la propiedad si se puede dividir bajo el régimen de Propiedad Horizontal y para ello deberá sujetarse a lo que exige las Ordenanzas respectivas.

Particular que comunicamos para los fines consiguientes..

Atentamente



Ing. Edwin Bosmediano Contero
ADMINISTRADOR ZONA ELOY ALFARO (E)
OF-EXT- GU-2016-007

	Nombre	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	Ing. Wilson Espinosa Ch.	21/01/2016	
Revisado por:	Arq. Dino Cruz	21/01/2016	
Aprobado por:	Arq. Carlos Guerra		



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

*Resolución de VSO
de Suena
p/s/06/06/16*

Expediente Procuraduría No. 01722-2015

02 JUN 2016

Abogada
María Elisa Holmes Roldós
SECRETARIA 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. 01 de 12 de enero de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal.

PETICIÓN

Con fecha 20 de julio de 2015 ingresa en Procuraduría Metropolitana el Oficio No. 1107-2015-UJTFMNAQ de 15 de junio de 2015, suscrito por el Ab. Alex Rodrigo Benavides Ubillus, Secretario de la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito, Provincia De Pichincha, mediante el cual y dentro del juicio de Partición No. 17203-30946-2013 Dr. Edison Acuña, que sigue el señor Marcelo Rodrigo Toapanta Zapata en contra de la señora Rosalba Argoti Cabrera; mediante el cual se dispone con fecha 16 de enero de 2015, que en cumplimiento de lo previsto por el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, se emita el informe referente a dicha partición, tomando en cuenta el informe presentado por el perito, Boris Tapia Arroyo.

ANTECEDENTES

El Juez de la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito, solicita mediante providencia de 15 de junio de 2015, se remita mediante oficio dirigido al Departamento correspondiente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a fin de que cumpla con lo ordenado por el señor Juez competente, acorde a lo previsto en el artículo 473 del COOTAD.

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
QUITO ALCALDÍA	HORA: 15:30 -2 JUN 2016 FIRMA RECEPCIÓN: [Firma] NÚMERO DE HOJA: 24h.c

INFORME TÉCNICO:

Mediante oficio No. 20161024OF-AZEA, de 26 de enero de 2016, el Ing. Edwin Bosmediano Contero, Administrador Zona Eloy Alfaro, pone en conocimiento de Procuraduría Metropolitana el informe técnico de partición, que en su parte pertinente manifiesta:

"INFORME TÉCNICO

No. de Predio:	522319
Clave Catastral:	1207-06-007
Derechos y Acciones:	Si
Área del Lote:	986.00 m ²
Área Bruta de Construcción:	424.74 m ²
Frente del lote:	36.49 mts.
Administración Zonal:	Eloy Alfaro
Parroquia:	San Bartolo
Barrio/Sector:	Ciudadela Gatazo
Zonificación:	D5(D304-80)
Lote mínimo:	300 m ²
Frente mínimo:	10.00 mts.
Cos Total:	320 %
Cos en planta baja:	80 %
Forma de ocupación del suelo:	Sobre línea de fábrica
Uso principal:	(R3) residencial alta densidad
Altura:	16mts
Número de pisos:	4
Retiro frontal:	0 mts.
Retiro lateral:	0 mts.
Retiro posterior:	3 mts.
Entre Bloques:	6 mts.
Clasificación del suelo:	SU suelo urbano
Servicios Básicos:	Si.

De acuerdo a los datos indicados y que corresponden al informe de Regulación Metropolitana No. 563457 del 15 de enero del 2016, el predio NO se puede dividir en cuatro lotes ya que no cumplen la zonificación del informe de regulación Metropolitana, área mínima y frente mínimo. Los cuatro lotes indicados por el perito técnico no cumplen con las condiciones señaladas anteriormente.

Cabe indicar que la propiedad si se puede dividir bajo el régimen de Propiedad Horizontal y para ello deberá sujetarse a lo que exige las Ordenanzas respectivas."

BASE LEGAL

1. El artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: "En caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda, a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula [...]", lo subrayado me

pertenece.

2. El Artículo 424, inciso primero y segundo, del referido cuerpo legal establece:

“Porcentaje de área verde, comunal y vías.- En la división del suelo para fraccionamiento y reestructuración urbana, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento y máximo veinte y cinco por ciento calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinado exclusivamente para áreas verdes por lo menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización o lotización.”

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

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

4. El artículo 77, número 4, inciso primero, ibídem, establece:

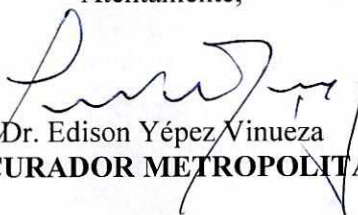
“De conformidad con el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el caso de partición judicial de inmuebles, no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del Concejo Metropolitano de Quito. El precitado informe, en el que se hará constar 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”.

ANÁLISIS Y CRITERIO LEGAL:

Del análisis de la normativa antes mencionada y de la revisión del informe emitido por la Administración Zona Eloy Alfaro, que tuvo como base el informe de la propuesta de partición emitida por el Perito Boris Tapia Arroyo designado dentro del juicio No. 17203-30946-2013 del Juzgado de la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito, que sigue el señor Marcelo Rodrigo Toapanta Zapata en contra de la señora Rosalba Argoti Cabrera; se desprende que se pretende obtener cuatro lotes de terreno de 255.72 m² cada uno, que de conformidad al informe de Regulación Metropolitana No. 563457 del 15 de enero del 2016, no cumplen la zonificación del sector, ni en área mínima (300 m²) y frente mínimo (10 mts). Además no se establece el porcentaje de contribución de áreas verdes.

Ante la situación expuesta y tomando en cuenta que los lotes indicados anteriormente no cumplen con los parámetros técnicos establecidos en la zonificación establecida para el sector, ni se establece la contribución de áreas verdes, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable para que el Concejo Metropolitano autorice la partición propuesta constante en el informe pericial de fecha 9 de marzo de 2012.


Atentamente,



Dr. Edison Yépez Vinuesa

SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente completo (24)

	Nombres	Fecha	Rúbrica
Elaborado por:	Alin Acevedo	14-04-2016	
Revisado por:	Patricio Guerrero		