

**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. 1830-2017-JCH, de 11 de diciembre de 2017, a fojas 2 del expediente, el Dr. Edgar Neptalí Yáñez, Secretario de la Unidad Judicial de Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia con sede en la parroquia Ñaquito del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del juicio de partición No. 17204-2014-7186, que sigue David Gonzalo Coronel Caicedo, en contra de Rosa Eugenia Coronel Tapia y otros, corre traslado a esta municipalidad con la providencia de 6 de diciembre de 2017, emitida por la referida Unidad Judicial, la misma que en su parte pertinente dispone: "(...)oficiese al Concejo Metropolitano de Quito para que a través del departamento correspondiente, en el término de 10 días emita el respectivo informe de conformidad con el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sobre el inmueble con número predial No. 0055959 (...)".

1.2. En sesión ordinaria realizada el 05 de febrero de 2018, 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 Memorando No. AZMS-DGT-GU-2017-0419, de 18 de diciembre de 2017, a fojas 6 del expediente, la Arq. Alejandra Cornejo, Directora de Gestión del Territorio de la Administración Zonal Centro "Manuela Sáenz", emite informe técnico y en su parte pertinente señala:

*"El lote mínimo de acuerdo al IRM es de 300m<sup>2</sup> y un frente de 10.00m; el mencionado predio tiene un área de terreno según escrituras de 179.00 m<sup>2</sup>, que es inferior a la zonificación asignada al sector, por lo que este predio no sería sujeto de fraccionamiento".*

### 3. INFORME LEGAL.-

Mediante oficio en referencia al expediente No. 2017-3049 de 17 de enero de 2018, a fojas 9-10 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:

*“En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable para que el Concejo Metropolitano autorice la partición judicial del predio No. 55959, ubicado en la parroquia San Juan del Distrito Metropolitano de Quito, por cuanto no cumple 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 05 de febrero de 2018, acogiendo el informe técnico de la Administración Zonal Centro y el informe legal de 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 de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia, con sede el parroquia Ñaquito, para que el Concejo Metropolitano autorice la partición judicial del predio No. 55959, ubicado en la parroquia San Juan del Distrito Metropolitano de Quito, por cuanto no cumple 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.

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

Atentamente,



Abg. Sergio Garnica Ortiz

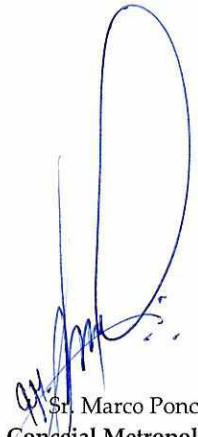
Presidente de la Comisión de Uso de Suelo





Sr. Jorge Albán  
Concejal Metropolitano



Abg. Eduardo Del Pozo  
Concejal Metropolitano

  
Sr. Marco Ponce  
Concejal Metropolitano

  
Mgs. Patricio Ubidia  
Concejal Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	Y. Venegas	GC	2018-02-08	
Revisado por	J. Morán	PGC	2018-02-08	

(2017-156487)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Abg. Sergio Garnica				
Sr. Jorge Albán	22-02-18	→	23-02-18	HC
Abg. Eduardo Del Pozo	26-02-18	→	27-02-18	HP
Sr. Marco Ponce	28-02-18	→	02-03-18	HP
Mgs. Patricio Ubidia	05-03-18	→	13-03-18	HP
Entrega Alcaldía Metropolitana	Fecha		Recepción	





UNIDAD JUDICIAL ESPECIALIZADA DE LA FAMILIA, MUJER, NIÑEZ Y ADOLESCENCIA CON SEDE EN LA PARROQUIA DE IÑAQUITO, DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA

Quito, 11 de diciembre del 2017  
Oficio No. 1830-2017-JCH

Señores

CONSEJO METROPOLITANO DE QUITO

2017-156487

En el Juicio de Partición No. 17204-2014-7186 propuesto por CORONEL CAICEDO DAVID GONZALO en contra de CORONEL TAPIA ROSA EUGENIA y OTROS, hay lo siguiente:

UNIDAD JUDICIAL DE FAMILIA, MUJER, NIÑEZ y ADOLESCENCIA CON SEDE EN LA PARROQUIA IÑAQUITO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVINCIA DE PICHINCHA DE PICHINCHA. . Quito, 6 de diciembre del 2017, las 15h06.- Agréguese al proceso el oficio remitido por el Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito y escrito que antecede, puestos en mi conocimiento en esta fecha. En lo principal: Previo a proveer lo que en derecho corresponda, en atención a lo solicitado por el Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito y por la parte actora, por Secretaría oficiase al Concejo Metropolitano de Quito, a fin de que a través del departamento correspondiente, en el término de 10 días emita el respectivo informe de conformidad con el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sobre el inmueble con número predial No. 0055959 ubicado en la calle Canadá N17-77 (807) anterior y Bogotá.-Actúa el Dr. Edgar Yáñez, en calidad de Secretario de ésta Unidad Judicial mediante acción de personal No. 7603-DNHT-2015CIP de 22-05-2015.- RAMIRO FABIAN ESPINOSA FREIRE, JUEZ

Lo que comunico a usted para los fines de ley.

YANEZ VACA EDGAR NEPTALI  
SECRETARIO DE LA UNIDAD

Quito - Ecuador

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO  
RECEPCIÓN

Fecha: 12 DIC 2017 Hora 12:00

Nº. HOJAS UNIA

Recibido por:

2

MEMORANDO No. AZMS-DGT-GU-2017-0419  
DM Quito, 18 de Diciembre de 2017

GDOG: 2017-156487

De: Alejandra Cornejo, Arq.  
DIRECTORA DE GESTIÓN DEL TERRITORIO

Para: Cristina Ulloa, Dra.  
DIRECTORA JURÍDICA AZC

Asunto: **Informe Técnico Predio 55959**

*Dr. Calahorra*  
*9/12-18-2017*

En atención a lo manifestado por el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General de Concejo Metropolitano de Quito mediante oficio N° SGC-2017-3609 de fecha 13 de Diciembre de 2017 mediante el cual solicita un informe técnico y legal respecto a la factibilidad de subdivisión del predio N° 0055959, dentro del Juicio N° 17204-2014-7186, al respecto se informa que de acuerdo al IRM que se adjunta al presente, el predio es de propiedad del **Sr. CORONEL VALVERDE GONZALO BENIGNO**, y registra los siguientes datos:

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA		Municipio del Distrito Metropolitano de Quito		<b>QUITO</b> ALCALDÍA	
IRM - CONSULTA					
<b>*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD</b>			<b>*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE</b>		
<b>DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO</b>					
C.C./R.U.C.: 0500019781					
Nombre o razón social: CORONEL VALVERDE GONZALO BENIGNO					
<b>DATOS DEL PREDIO</b>					
Número de predio: 55959					
Geo clave: 170103300036012111					
Clave catastral anterior: 10301 25 001 000 000 000					
En derechos y acciones: NO					
<b>ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>					
Área de construcción cubierta: 205.96 m2					
Área de construcción abierta: 0.00 m2					
Área bruta total de construcción: 205.96 m2					
<b>DATOS DEL LOTE</b>					
Área según escritura: 179.00 m2					
Área gráfica: 185.13 m2					
Frente total: 23.60 m					
Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 17.90 m2 [SU]					
Zona Metropolitana: CENTRO					
Parroquia: SAN JUAN					
Barrio/Sector: AMERICA					
Dependencia administrativa: Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)					
<b>CALLES</b>					
Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura	
SIREC-O	BOGOTA	11	al eje de la vía	N17A	
SIREC-O	CANADA	12	al eje de la vía	Oe6	
<b>REGULACIONES</b>					
<b>ZONIFICACIÓN</b>			<b>RETIROS</b>		
Zona: D5 (D304-80)			Frontal: 0 m		
Lote mínimo: 300 m2			Lateral: 0 m		
Frente mínimo: 10 m			Posterior: 3 m		
COS total: 320 %			Entre bloques: 6 m		
COS en planta baja: 80 %					
Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica			Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano		
Uso de suelo: (RU3) Residencial urbano 3			Factibilidad de servicios básicos: SI		

*18-12-17*  
*del*  
*16 H50*



Administración Zonal  
"Manuela Sáenz" (Centro)



El lote mínimo de acuerdo al IRM es de **300 m<sup>2</sup>** y un frente de **10.00 m**; el mencionado predio tiene un área de terreno según escrituras de **179.00 M<sup>2</sup>**, que es inferior a la zonificación asignada al sector, por lo que este predio no sería sujeto de fraccionamiento.

Remito el expediente a fin de que se emita el criterio legal respectivo.

Atentamente,



Arq. Alejandra Cornejo  
**Directora de Gestión del Territorio**

Dirección de Gestión del Territorio		
Elaborado	Arq. Ana Orozco	
Aprobado	Arq. Mario Sáenz	

**Se adjunta 4 fojas útiles originales.**

Fecha: **17 ENE 2018** Hora **12:25**

Nº. HOJAS **-10h-**

Recibido por: *[Firma]*

Expediente Procuraduría N° 2017-3049  
GDOC: 2017-156487 ✓

17 ENE. 2018

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 encargado, 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:

**SOLICITUD:**

La Secretaría General del Concejo Metropolitano, mediante oficio No. SGC-2017-3699 de 22 de diciembre de 2017, por disposición del concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita informe legal respecto de la factibilidad de realizar la subdivisión del predio No. 0055959, ubicado en la parroquia Iñaquito, dentro del Juicio No. 17204-2014-7186.

**ANTECEDENTE:**

La Unidad Judicial Especializada de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito, mediante oficio No. 1830-2017JCH de 11 de diciembre de 2017, dentro del juicio de partición No. 17204-2014-7186, propuesto por el señor David Gonzalo Coronel Caicedo, en contra de Rosa Eugenia Coronel Tapia y Otros, dispone que por Secretaría "(...) se oficie al Concejo Metropolitano de Quito, a fin de que a través del departamento correspondiente, en el término de 10 días emita el respectivo informe de conformidad con el 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sobre el inmueble con el número predial No. 0055959 ubicado en la calle Canadá No. 17-77 (807) anterior y Bogotá (...)".

**INFORMES TÉCNICOS**

La Arq. Alejandra Cornejo, Directora de Gestión de Territorio de la Administración Zonal Centro Manuela Sáenz, mediante Memorando No. AZMS-DGT-GU-2017-0419 de 18 de diciembre de 2017, informa: "El lote mínimo de acuerdo al IRM es de 300 m2 y un frente de 10.00m el mencionado predio tiene un área de terreno según escrituras de 179,00 m2, que es inferior a la zonificación asignada al sector, por lo que este predio no sería sujeto de fraccionamiento". *[Firma]*

*[Firma vertical]*  
17/01/2018





PROCURADURÍA  
METROPOLITANA

#### **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. [...]"*, lo subrayado me pertenece.

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.*

Mediante Oficio No. 12897 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:**

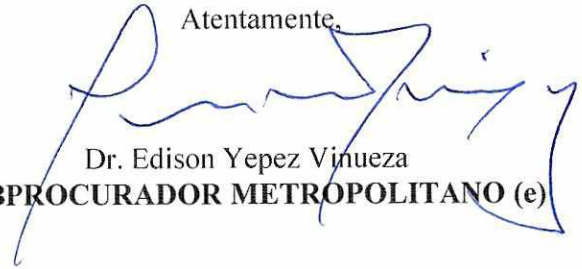
De la revisión del expediente se establece que la demanda de partición se refiere al predio No. 55959, ubicado la parroquia San Juan del Distrito Metropolitano de Quito, con una zonificación D5 (D304-80), el mismo que de conformidad con la normativa legal citada, el informe técnico de la Administración Zonal Centro Manuela Sáenz, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 10 m, lo cual no posibilita la partición, por cuanto el predio tiene un área de 179.00 m<sup>2</sup>.



En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición judicial del predio No. 55959, ubicado en la parroquia San Juan del Distrito Metropolitano de Quito, por cuanto no cumple 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 de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito.

Atentamente,



Dr. Edison Yopez Vinueza  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO (e)**

Adj. expediente completo (9F.)

	Nombre y Apellido	Fecha	Rúbrica
Elaborador por:	Mayra Vizuete T.	09/01/18	
Revisado por:	Patricio Guerrero		