

**COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y el del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

1. ANTECEDENTES:

En sesión ordinaria de 29 de octubre de 2018, la Comisión de Uso de Suelo, analizó el pedido formulado por la Sra. Gladys Yolanda Chicaiza Soria, de 17 de septiembre de 2018, a fojas 9 del expediente, mediante el cual solicita la factibilidad de fraccionamiento del predio No. 515551 ubicado en el barrio Miraflores Alto, calle El Pinar No. 13, parroquia de San Juan.

2. INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante oficio No. AZMS- 2018-2712 de 21 de septiembre de 2018, a fojas 12 del expediente, la Ing. Anabel Vintimilla, Administradora Zonal Centro Manuela Sáenz, indica:

"Con fundamento en lo expuesto, una vez revisado el expediente adjunto y la normativa que establece las condiciones para que tenga lugar una partición en el Distrito Metropolitano de Quito, y acogiendo el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión del Territorio, este predio no sería sujeto de fraccionamiento."

2.2.- Mediante memorando No. AZMS-DGT-GU-2018-327 de 20 de septiembre de 2018, a fojas 7 del expediente, el Arq. Mario Sáenz, Director de Gestión de Territorio (E) de la Administración Manuela Sáenz, indica que:

"El lote mínimo de acuerdo al IRM N° 676058 de fecha 20 de Septiembre de 2018, es de 300 m² y el frente mínimo de 10.00 m; el mencionado predio tiene un área de terreno según escrituras de 409.50 m², y un frente de 18.10 m. para poder acceder al fraccionamiento el predio debería tener un área de 600 m² y un frente de 20.00 m."

Por lo expuesto, este predio no sería sujeto de fraccionamiento."

3. INFORME LEGAL:

Mediante oficio, en referencia al Expediente No. PRO-2018-03528 de 11 de octubre de 2018, a fojas 14 - 15 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinuesa, Subprocurador Metropolitano (E), emite su criterio jurídico y en parte pertinente manifiesta:




"De la revisión del expediente, se establece que el inmueble materia del trámite corresponde al predio No. 515551, ubicado en el Barrio Miraflores Alto calle El Pinar No. 13, cuya zonificación es D4 (D303-80), con un lote mínimo para subdivisión en el sector de 300 m2, y un frente mínimo de 10 m, lo cual no posibilita su subdivisión, por cuanto el predio tiene una superficie de 409,50 m2.

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición del predio No. 515551, por cuanto no cumple con la normativa legal vigente, en lo referente al lote y frente mínimos, requerimientos necesarios para aprobar particiones 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 29 de octubre de 2018, acoge los criterios técnico y legal, 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**, para que el Concejo Metropolitano autorice la partición del inmueble No. 515551, ubicado en el barrio Miraflores Alto, calle El Pinar No. 13, parroquia de San Juan.

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

Atentamente,

Sergio Garnica Ortiz
Abg. Sergio Garnica Ortiz

**Presidente de la Comisión de
Uso de Suelo**

Eduardo del Pozo
Abg. Eduardo del Pozo

Concejal Metropolitano

Jorge Albán
Sr. Jorge Albán

Concejal Metropolitano

Acción	Responsable	Unidad:	Fecha:	Sumilla
Elaborado por:	A. Guala	GC	2018-10-30	
Revisado por	R. Delgado	PSGC	2018-10-30	f

Adjunto expediente con documentación constante en quince (15) fojas (2018-141135)

Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito				
Registro Entrega Expedientes				
Concejal	Fecha entrega		Fecha devolución	
Sergio Garnica			05-11-2018	Q
Jorge Albán	napue	05.18		
Eduardo del Pozo				
		Fecha		Recepción
Entrega Alcaldía Metropolitana				

uf

*Mano de
17/09/2018*

Quito, 17 de Septiembre del 2018

Señor
Diego Cevallos
SECRETARIO GENERAL DEL CONSEJO METRO DE QUITO
Presente.-

De mis consideraciones:

Reciba un cordial y atento saludo **GLADYS YOLANDA CHICAIZA SORIA** con cédula de ciudadanía 171659245-4, me dirijo a usted muy respetuosamente para solicitarle de manera especial me ayude con la **FACTIBILIDAD DE FRACCIONAMIENTO** de acuerdo al **Art. 473 COOTAD**, por motivos de repartición del Predio N° 515551 ubicado en el Barrio Miraflores Alto calle El Pinar N° 13.

Por la favorable atención que se digne dar a la presente le anticipo mi más sincero agradecimiento.

Atentamente



GLADYS YOLANDA CHICAIZA SORIA
C.C. 171659245-4
Telf.: 0998079048

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA **RECEPCIÓN**

Fecha: **17 SEP 2018** Hora **10:12**

Nº. HOJAS 1 hoja
Recibido por: ICC

ADMINISTRACIÓN ZONAL MANUELA SÁENZ

QUITO SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
ALCALDÍA RECEPCIÓN

Fecha: 24 SEP 2018 Hora: 10:50

Nº. HOJAS: - ONCE

Recibido por: *[Firma]*

[Firma]
[Firma]
[Firma]
24/09/2018



Oficio-AZMS-2018

2712

Quito, DM

21 SEP 2018

TICKET GDOC No. 2018-141135 ✓

Abogado
Diego Cevallos
Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito

ASUNTO: Partición Gladys Chicaiza Soria

De mi consideración:

Mediante Oficio SGC-2018-2985 suscrito por el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General de Concejo Metropolitano de Quito, se solicita se emitan los correspondientes informes técnico y legal respecto a la "factibilidad de partición del predio No. 515551, solicitada por la Sra. Gladys Chicaiza Soria ingresado con ticket GDOC 2018-141135.

ANTECEDENTES:

Mediante oficio s/n la Sra. Gladys Yolanda Chicaiza Soria solicita "...me ayude con la **FACTIBILIDAD DE FRACCIONAMIENTO** de acuerdo al Art. 473 COOTAD, por motivos de repartición del Predio No. 515551 ubicado en el Barrio Miraflores Alto calle El Pinar No. 13".

CRITERIO TÉCNICO:

Mediante memorando No. AZMS-DGT-GU-2018-327 de 20 de septiembre del 2018, el Director de Gestión del Territorio de la Administración Municipal Zona Centro "Manuela Sáenz" remite el Informe Técnico Predio No. 515551 y en el mismo concluye: "el lote mínimo de acuerdo al IRM No 676058 de fecha 20 de septiembre del 2018, es de 300m², y el frente mínimo de 10.00m; el mencionado predio tiene un área de terreno según escrituras de 409,50m² y un frente de 18.10m. Para poder acceder al fraccionamiento el predio debería tener un área de 600m² y un frente de 20.00m. **Por lo expuesto este predio no sería sujeto de fraccionamiento**".

NORMATIVA LEGAL APLICABLE:

El artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: "Funciones.- Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano: (...) c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas

comunales; (...) y, t) Las demás que establezca su estatuto de autonomía y la ley

El artículo 473 ibídem, establece: “Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- 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.”

El artículo... (34) del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, determina: “Informe de Regulación Metropolitana (“IRM”).- 1. El Informe de Regulación Metropolitana es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación, en el que constan los siguientes datos: a) Nombre del propietario, ubicación, superficie y áreas construidas de un predio. b) Especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo, tales como: área de lote y frente mínimo, afectación por vías, ríos, quebradas y otras especiales. c) Especificaciones obligatorias para la edificación, tales como: altura máxima, área libre mínima, retiros obligatorios, usos. d) Demás regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado por oleoductos o poliductos, acueductos, líneas de alta tensión, o esté ubicado en la zona de protección, zonas de riesgo, conos de aproximación de los aeropuertos y otros que fueren necesarios. e) Informe de factibilidad de dotación de servicios. 2. El informe de regulación metropolitana será emitido por la Administración Zonal correspondiente”.

Con fundamento en lo expuesto, una vez revisado el expediente adjunto y la normativa que establece las condiciones para que tenga lugar una partición en el Distrito Metropolitano de Quito, y acogiendo el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión del Territorio, **este predio no sería sujeto de fraccionamiento.**

En tal sentido, devuelvo a usted el expediente completo en 11 (once) fojas, ingresado a esta Administración Zona Centro mediante oficio No. SGC-2018-2985, que incluye el presente informe legal y el informe técnico emitido por la Dirección de Gestión de Territorio de esta Administración Zonal.

Ing. Anabel Vintimilla
Administradora Zonal Centro “Manuela Sáenz”

Elaborado por:	X. Bermeo	DAJ	20/9/18	<input checked="" type="checkbox"/>
Adjunto:	Expediente completo original en 11 fojas			
Ejemplar 1.	Destinatario			
Ejemplar 2.	Despacho de la Administración Zonal Centro			
Ejemplar 3.	DAJ			

Dr. Bermeo
20/9/18

MEMORANDO No. AZMS-DGT-GU-2018 - 327
DM Quito, 20 de Septiembre de 2018

GDOG: 2018 - 141135

De: Mario Sáenz, Arq.
Director de Gestión del Territorio (E)

Para: Xavier Bermeo, Dr.
Director Jurídico

Asunto: Informe Técnico Predio N° 515551

En atención al oficio N° SGC-2018-2985 de fecha 19 de Septiembre de 2018 suscrito por el Abg. Diego Cevallos Salgado, Secretario General de Concejo en el cual solicita el **informe técnico y legal** respecto a la "factibilidad de partición del predio N° 515551", informo que de acuerdo al IRM que se adjunta al presente, el predio es de propiedad de: **NARANJO CHICAIZA FAUSTO RENE** y registra los siguientes datos técnicos:

INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito



IRM - CONSULTA

*INFORMACIÓN PREDIAL EN UNIPROPIEDAD	*IMPLANTACIÓN GRÁFICA DEL LOTE
DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO C.C./R.U.C.: 11709620981 Nombre o razón social: NARANJO CHICAIZA FAUSTO RENE	
DATOS DEL PREDIO Número de predio: 515551 Geo clave: 170103300210014111 Clave catastral anterior: 40303 02 033 001 000 000	
En derechos y acciones: SI	
ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN Área de construcción cubierta: 180.06 m2 Área de construcción abierta: 0.00 m2 Área bruta total de construcción: 180.06 m2	
DATOS DEL LOTE Área según escritura: 409.50 m2 Área gráfica: 371.58 m2 Frente total: 18.10 m Máximo ETAM permitido: 10.00 % = 40.95 m2 [SU]	
Zona Metropolitana: CENTRO Parroquia: SAN JUAN Barrio/Sector: MIRAFLORES ALTO Dependencia administrativa: Administración Zonal Centro (Manuela Sáenz)	
Aplica a incremento de pisos:	

CALLES

Fuente	Calle	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	EL PINAR	8	ancho de vía variable	N13

REGULACIONES

ZONIFICACIÓN Zona: D4 (D303-80) Lote mínimo: 300 m2 Frente mínimo: 10 m COS total: 240 % COS en planta baja: 80 %	PISOS Altura: 12 m Número de pisos: 3	RETIROS Frontal: 0 m Lateral: 0 m Posterior: 3 m Entre bloques: 6 m
---	--	--

ADMINISTRACIÓN ZONA CENTRO
SUPERPROCURADURÍA

RECIBIDO: *[Firma]*

FECHA: 20.09.18 HORA: 10:45P

RECIBIDA: *[Firma]*

[Firma]

Administración Zonal
"Manuela Sáenz" (Centro)



El lote mínimo de acuerdo al IRM N° 676058 de fecha 20 de Septiembre de 2018, es de **300 m²** y el frente mínimo de **10.00 m**; el mencionado predio tiene un área de terreno según escrituras de **409.50 m²**, y un frente de **18.10 m**. para poder acceder al fraccionamiento el predio debería tener un área de **600 m²** y un frente de **20.00 m**.

Por lo expuesto, este predio **no sería sujeto de fraccionamiento.**

Remito la documentación ingresada a fin de que se emita el criterio legal respectivo.

Atentamente,

Mario Sáenz Arq.

Director de Gestión del Territorio (E)

Anexo: (5 fojas útiles)

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	A. Orozco	DGT-GU	2018-09-20	
Revisión:	M. Sáenz	DGT-GU	2018-09-20	

Ejemplar 1: Dirección Jurídica
Ejemplar 2: DGT- archivo GU-AZMS
Ejemplar 3: Archivo técnico responsable
Digital: Archivo Auxiliar numérico

Fecha: 12 OCT 2018 Hora 11:10.
-15h-
Nº HOJAS
Recibido por:

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures]

EXPEDIENTE PRO-2018-03528
GDOC: 2018-141135
DM Quito,

11 OCT. 2018

Abogado
Diego Cevallos Salgado
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-2018-3067 de 27 de septiembre de 2018, por disposición del concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita informe legal respecto de la factibilidad del fraccionamiento del predio No. 515551 solicitado por la señora Gladys Chicaiza Soria.

ANTECEDENTES:

La señora Gladys Chicaiza Soria, con petición de fecha 17 de septiembre de 2018, solicitó al Secretario General del Concejo Metropolitano de Quito, la factibilidad de fraccionamiento de acuerdo al artículo 473 del COOTAD, por motivos de repartición del predio No. 515551, ubicado en el Barrio Miraflores Alto calle El Pinar No. 13.

INFORME TÉCNICO:

Mediante oficio No. AZMS-2018-2712 de 21 de septiembre de 2018, la Administradora Zonal Centro Manuela Sáenz, informa que el predio mencionado de acuerdo a escrituras tiene 409,50 m², y no sería sujeto de fraccionamiento, ya que el lote mínimo de acuerdo a la zonificación del sector es de 300 m², con un frente mínimo de 10 m. *[Handwritten signature]*

BASE LEGAL:

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.”

INFORME LEGAL:

De la revisión del expediente, se establece que el inmueble materia del trámite corresponde al predio No. 515551, ubicado en el Barrio Miraflores Alto calle El Pinar No. 13, cuya zonificación es D4 (D303-80), con un lote mínimo para subdivisión en el sector de 300 m², y un frente mínimo de 10 m, lo cual no posibilita su subdivisión, por cuanto el predio tiene una superficie de 409,50 m².

En virtud de lo anteriormente expuesto, Procuraduría Metropolitana, emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito, autorice la partición del predio No. 515551, por cuanto no cumple con la normativa legal vigente, en lo referente al lote y frente mínimos, requerimientos necesarios para aprobar particiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.



PROCURADURÍA
METROPOLITANA

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la señora Gladys Chicaiza Soria, en calidad de solicitante del presente trámite.

Atentamente,

Dr. Edison Yépez Vinueza
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente completo. *(13 fojas)*

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración	Mayra Vizueté	PRO	10-10-2018	
Revisión	Patricio Guerrero	PRO		
Aprobación	Edison Yépez	PRO		

Ejemplar 1: Secretaría General (adjunto expediente)

Ejemplar 2: Archivo de Procuraduría

Ejemplar 3: Respaldo Unidad de Suelo